



**PLAN COMPTABLE DES ORGANISMES  
DE PLACEMENT COLLECTIF IMMOBILIER  
(OPCI)**

**JUIN 2022**

## SOMMAIRE

	Page
<b>Chapitre préliminaire : Cadre Conceptuel.....</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>9</b>
Section 1 : Principes comptables fondamentaux .....	10
Section 2 : Organisation du système comptable et du dispositif de contrôle interne.....	10
<b>Chapitre 2 : Règles comptables particulières aux OPCI .....</b>	<b>15</b>
Section 1 : Règles de composition et de comptabilisation particulières aux OPCI.....	16
Section 2 : Règles particulières de composition et d'évolution des capitaux propres d'un OPCI	25
<b>Chapitre 3 : Etats de synthèse .....</b>	<b>30</b>
Section 1 : Règles d'établissement des états de synthèse.....	31
Section 2 : Présentation et modèle des états de synthèse.....	37
<b>Chapitre 4 : Cadre comptable et plan des comptes .....</b>	<b>69</b>
Section 1 : Cadre comptable.....	72
Section 2 : Plan des comptes.....	75
<b>Chapitre 5 : Modalités de fonctionnement des comptes spécifiques.....</b>	<b>91</b>
Section 1 : Comptes de bilan.....	92
Section 2 : Comptes de produits, charges et de régularisations .....	105
<b>ANNEXE.....</b>	<b>111</b>
Annexe A : Implications comptables d'une transformation d'une société préexistante en OPCI	111

**Chapitre préliminaire :**  
**Cadre Conceptuel**

## 1. Contexte et objectifs de la loi n° 70-14 relative aux OPCI :

Dans le cadre des actions visant la diversification des instruments financiers et la mise en place d'un cadre propice à la mobilisation de l'épargne longue, le Ministère de l'économie et des Finances a préparé le cadre juridique régissant les activités de placement collectif dans l'immobilier au Maroc, en l'occurrence la loi n° 70-14 relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

L'OPCI est un véhicule dont l'objet exclusif est l'investissement dans des immeubles en vue de leur location. Il constitue un instrument de placement moderne et de qualité en raison de ses caractéristiques intrinsèques.

Ce véhicule a connu un important succès dans différents pays étrangers en raison des nombreux avantages qu'il offre et notamment :

- La souplesse d'accès aux différents marchés de l'immobilier ;
- La mutualisation et diversification des risques ;
- L'obtention de revenus réguliers dans le cadre d'une gestion professionnelle et sécurisée par la supervision de l'Autorité Marocaine des Marchés de Capitaux dans le respect des exigences fortes en termes de sécurité, de gouvernance et de régulation.

L'OPCI constitue également un instrument pour la mobilisation de nouvelles ressources par les entreprises et la restructuration de leur situation financière en cédant ou transférant leurs actifs immobiliers (souvent faiblement liquides, voire illiquides) à des OPCI.

A travers l'introduction des OPCI, l'Etat marocain vise à contribuer à la professionnalisation et à la modernisation de l'industrie de la gestion d'immeubles et à l'optimisation de son coût pour les opérateurs économiques et à assurer le financement du secteur de l'immobilier et à son renouvellement. Cet instrument devrait également servir au financement de projets d'infrastructure de plus ou moins grande envergure.

Dans ce cadre, la loi n° 70-14 relative aux OPCI, telle qu'adoptée, définit le cadre juridique de l'OPCI, qui est largement inspiré des autres organismes de placement collectif. Elle comporte environ une centaine d'articles, répartie en une dizaine de chapitres notamment le régime juridique des OPCI, la constitution et le fonctionnement de ces organismes, les droits et responsabilités des porteurs de titres, les règles de liquidation, l'évaluation des actifs immobiliers et droits réels détenus directement ou indirectement, les obligations des OPCI, les règles comptables, etc.

Ainsi, ce dispositif de placement collectif s'ajoute, en parallèle, au Dahir portant loi n° 1-93-213 du 21 septembre 1993 relatif aux Organismes de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (OPCVM), telle que modifiée et complétée.

D'après l'analyse des dispositifs légaux, il s'avère que les deux véhicules de placement cités ci-dessus, présentent des aspects communs mais disposent chacun d'une mission spécifique :

- Les OPCVM ont pour vocation de collecter de l'épargne et d'investir les sommes recueillies dans des valeurs mobilières éligibles selon des critères bien définis. Ils offrent ainsi la possibilité à tout investisseur d'accéder à un portefeuille de titres diversifié géré par des professionnels du marché. Les OPCVM ne peuvent pas disposer d'actifs immobiliers ;
- Les OPCI ont pour vocation de collecter de l'épargne et d'investir les sommes recueillies dans la construction ou l'acquisition d'immeubles exclusivement en vue de leur location. Les OPCI peuvent, sous réserve de la liste qui sera fixée par voie réglementaire, disposer de titres d'OPCVM dans le cadre des liquidités éligibles.

## 2. Cadre conceptuel du plan comptable des OPCI :

A l'instar du Dahir portant loi n° 1-93-213 du 21 septembre 1993 relatif aux OPCVM, le plan comptable des OPCI est établi en application de l'article 73 de la loi n° 70-14 précitée qui stipule que « *Les OPCI sont soumis à des règles comptables particulières fixées par l'administration compétente, après avis du Conseil National de Comptabilité* ».

Il est à rappeler que les OPCVM et les OPCI ont de nombreuses caractéristiques communes et notamment :

- Concernant l'activité financière, qui constitue un tronc commun entre les OPCI et les OPCVM, les règles de comptabilisation et d'évaluation sont identiques. Les actifs et activités immobilières constituent les aspects distinctifs des OPCI ;
- Les OPCVM et les OPCI constituent des organismes de placement collectif à capital variable. En conséquence, le capital n'est pas figé mais au contraire il peut fluctuer (à la hausse comme à la baisse) : souscription nouvelle par les anciens investisseurs, souscription nouvelle pour de nouveaux investisseurs, rachat de parts sociales par un ou plusieurs actionnaires (ou porteurs de parts)...etc ;
- La comptabilité des OPCVM ainsi que celle des OPCI doit permettre de connaître périodiquement la valeur de souscription ou de rachat des actions des SICAV (ou SPI) ou des parts de FCP (ou FPI) qui sont appelées à être émises ou rachetées à tout moment ;
- Cette valeur est appelée « **Valeur liquidative d'une action ou part d'un OPCI** » et correspond au montant de l'actif rapporté au nombre d'actions ou de parts conformément à l'article 2 de la loi 70/14 précitée ;
- Les règles comptables applicables doivent permettre de s'assurer que l'égalité des actionnaires ou des porteurs dans le cadre de leurs droits dans les résultats et les sommes distribuables est, en permanence, respectée ;
- Dans ce cadre, l'application du principe comptable du coût historique ne permet pas de respecter l'égalité entre actionnaires ou porteurs de parts d'un OPCI. Aussi, comme pour les OPCVM, le plan comptable des OPCI déroge à ce principe étant donné que l'évaluation des actifs de cet organisme au coût historique ne permettra pas d'intégrer les performances réelles et actuelles devant bénéficier aux actionnaires (ou porteurs de parts) à la date de la réalisation des opérations d'entrée ou de sortie dans lesdits organismes de placement.

Par conséquent, le plan comptable des OPCI intégrera, comme celui des OPCVM, les dérogations aux principes comptables fondamentaux et notamment la dérogation au principe du coût historique (citée ci-dessus) étant donné que les OPCVM doivent réévaluer, à leur valeur actuelle, les valeurs et titres détenus en portefeuille.

De même, au niveau des règles comptables et d'évaluation le plan comptable des OPCI s'appuiera sur plusieurs méthodes comptables et règles d'évaluation qui sont déjà prévus par le plan comptable des OPCVM dans l'objectif de calcul de la valeur liquidative des actions ou parts.

Enfin, en raison des nombreuses particularités des actifs immobiliers, de la complexité des aspects de la conception, du financement, de la réalisation et de la gestion de ces actifs ainsi que les

dispositions spécifiques de la loi n° 70-14, le plan comptable des OPCI sera établi en tenant compte de trois principaux impératifs :

- Adapter les dispositions du plan comptable des OPCVM relative à la **gestion collective de placement** découlant des dispositions spécifiques de la loi sur les OPCI ;
- Prévoir des dispositions spécifiques non prévues par le plan comptable des OPCVM et notamment celles découlant de **la comptabilité des investissements et gestion immobilières** qui constituent des investissements à plus long terme que ceux dans les OPCVM ;
- Tout traitement, non couvert par les règles comptables particulières prévues par le présent plan comptable, doit obéir aux prescriptions, soit au plan comptable des OPCVM, soit aux dispositions générales du CGNC.

### 3. Particularités du plan comptable des OPCI :

En application des impératifs cités ci-dessus, le plan comptable des OPCI doit répondre à plusieurs règles particulières qui doivent encadrer la préparation, le contrôle et l'utilisation de l'information financière et comptable qui sera émise par ces organismes dont notamment :

- Le dispositif comptable doit respecter les particularités de la réglementation applicables aux OPCI (Fonds de placement immobilier - FPI ou Société de placement immobilier - SPI) ;
- En raison de la conception des OPCI et de l'expérience avancée des pays étrangers dans le domaine, le présent plan comptable bénéficiera de l'apport de certains principes directeurs des normes comptables internationales qui ont été généralement utilisées pour encadrer le fonctionnement de ces entités ;
- Les actions ou parts d'un OPCI sont émises ou rachetées dans les conditions fixées par la loi n°70-14 et au règlement de gestion du dit OPCI à la valeur liquidative, telle que définie ci-après ;
- Conformément à l'article 2 de la loi précitée, la valeur liquidative d'une action ou d'une part d'un OPCI est obtenue en divisant le montant de l'actif net du dit OPCI par le nombre d'actions ou de parts ;
- L'actif net d'un OPCI est défini, par l'article 2 précité, comme étant le montant de **l'actif comptable** de l'OPCI diminué de ses dettes ;
- Le bilan comptable doit constituer la base de calcul de la valeur liquidative d'un OPCI (Net Asset Value-NAV) ;
- La loi a prévu de fixer des règles comptables particulières applicables aux principes d'évaluation des actifs et des passifs des OPCI devant aboutir à déterminer une valeur de souscription (ou de rachat) des titres émis par ce véhicule assurant le strict respect de l'égalité entre tous les détenteurs ;
- La nécessité de détermination de la valeur liquidative impose l'évaluation des éléments d'actifs et de passifs à leur valeur actuelle ;
- En vue d'aboutir à une valeur liquidative couvrant l'ensemble des investissements de l'OPCI, le

bilan doit intégrer l'ensemble des actifs et droits réels y afférents ;

- Les OPCI peuvent disposer de portefeuille titres ou valeurs mobilières, les traitements comptables des actifs non immobiliers seront similaires aux dispositions du plan comptable des OPCVM ;
- Les états d'information complémentaire doivent renseigner, de manière détaillée, sur l'évolution de l'actif net et de la valeur liquidative ;
- L'activité d'un OPCI impose le respect strict d'un ensemble de ratios prudentiels imposés par la Loi 70-14. Cette exigence de sécurisation exige que l'information financière et comptable contribue à faciliter l'obtention et contrôle d'un certain nombre de ratios réglementaires et des informations-clefs recherchés par les investisseurs (ou épargnants) et notamment ceux touchant :
  - ✓ A la composition des actifs ;
  - ✓ Aux règles de dispersion et de plafonnement des risques ;
  - ✓ Aux règles d'endettement ;
  - ✓ Aux règles liées à l'obligation de disposer d'une liquidité suffisante pour faire face à ses engagements ;
  - ✓ Aux règles liées aux garanties et suretés accordées sur les actifs immobiliers ;
  - ✓ Aux règles liées aux avances en compte courants aux filiales et participations...etc
- La question de la valorisation des actifs immobiliers se situe au cœur du dispositif de la détermination de la valeur liquidative. C'est ce qui a conduit le législateur à confier le monopole de cette mission à deux évaluateurs indépendants et agréés désignés, après accord de l'AMMC, par la société de gestion pour une durée de quatre ans renouvelable une fois ;
- Conformément à l'article 29 de la loi 70/14, les immeubles et droits réels détenus directement et indirectement par un OPCI sont évalués périodiquement et au moins une fois par semestre par deux évaluateurs indépendants ;
- La pleine séparation du patrimoine de l'OPCI de celui des autres intervenants à savoir la société de gestion et les actionnaires (ou porteurs de parts) des OPCI dans le strict respect des dispositions de la loi n° 70-14 ;
- La variabilité du capital, principe de base, qui permet les entrées et les sorties des investisseurs ;
- Lorsqu'un OPCI décide de créer plusieurs compartiments, ces derniers doivent faire l'objet d'une comptabilité séparée. De même, les états de synthèse de ce type d'OPCI doivent inclure une information et des inventaires détaillés sur la composition, les résultats et la situation financière de chaque compartiment ;
- Le plan comptable doit définir, de manière claire, les frais et charges rattachés à chaque niveau de revenus (activité immobilière, activité financière...). Les règles d'affectation des frais et charges à ces niveaux d'activité doivent respecter, conformément à l'article 74 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI, les dispositions du présent plan comptable.

En vue d'élaborer un plan comptable spécifique aux OPCI, un Groupe de Travail (GT) a été constitué, auprès du Comité Permanent du Conseil National de la Comptabilité (CNC), par décision du Ministre de l'Economie et des Finances, n° 3163 du 27 décembre 2016 et ce, dans le cadre de la procédure d'urgence prévue à l'article premier (alinéa 8) du règlement intérieur du CNC.

Le groupe de travail concerné a tenu 13 réunions, respectivement, aux dates du 05 et 20 janvier, 14 février, 4 mai, 2 juin, 5 ; 20 et 28 décembre 2017, 9 janvier, 18 et 30 mai, 6 et 29 juin 2018, sous la présidence de M. Mohammed BOUMESMAR, Expert-comptable.

En marge des travaux de ce groupe, le Ministère de l'Economie et des Finances (DTFE) a organisé un atelier de formation relatif à la comptabilité des OPCI, les mercredi 09 et jeudi 10 mai 2018 à rabat, en partenariat avec la Banque Mondiale.

Cet atelier avait pour principal objectif d'apporter un appui technique pour la finalisation du projet de règles comptables applicables aux OPCI et ce, à la lumière du cadre comptable relatif à ces organismes, en vigueur en France.

Le groupe de travail ayant contribué à l'élaboration du présent plan comptable est composé des membres suivants :

- M. Mohammed BOUMESMAR, Expert-comptable et président du GT ;
- M. Samir AGOUMI, Expert-comptable ;
- M. Yassine BENKERROUM, Expert-comptable ;
- M. Mohammed Taher SBIHI, Chef de la Division de la Normalisation et des Institutions Comptables à la DEPP et Rapporteur Général du Comité Permanent du CNC ;
- M. Noredine TAHIRI, Directeur Général de la Société Ajar Invest ;
- M. Marouane ZOUHIR, représentant de de la Société Ajar Invest ;
- M. Younes BENSLIM, Directeur Général de la Société Emergence Gestion ;
- M. Hicham TALBY, Chef de la Division du Financement Sectoriel et de l'Inclusion Financière, à la DTFE ;
- Mme Salwa OUASSIF, Chef de Service à la DTFE ;
- M. Abdellah TAHRI, représentant de la Direction Générale des Impôts (DGI) ;
- Mme Fatima HACHAMI, représentante de la DGI ;
- Mme Zineb GUENNOUNI, représentante de l'Autorité Marocaine des Marchés de Capitaux (AMMC) ;
- Mme Meriem EL MERGHADI, représentante de l'AMMC ;
- M. Amine IDRISSE, représentant de l'AMMC ;
- M. Zakaria NACHID, Chef du Service des Instruments de Financement Sectoriel, à la DTFE ;
- Mme Salwa FIGUIGUI, Chef du Service de la Normalisation Comptable à la DEPP ;
- Mme Najia LAQRAA, Cadre au Service de la Normalisation Comptable à la DEPP ;
- Mme Safaa HAMMOUCHE cadre au Service de la Normalisation Comptable.

Le présent plan comptable a été examiné par le Comité Permanent du CNC lors de sa 76<sup>ème</sup> réunion tenue en date du 5 décembre 2018. Il a été émis par avis n° 16 du CNC du **8 juin 2022** conformément au décret n° 2-21-165 du 19 mai 2022 portant amendement du décret n° 2.88.19 du 16 rabii II 1410 (16 novembre 1989) instituant le Conseil National de la Comptabilité.

**Chapitre 1 :**  
**Dispositions générales**

## Section 1 : Principes comptables fondamentaux

### ➤ Objectif d'image fidèle :

1- Les OPCI doivent établir à la fin de chaque exercice comptable les états de synthèse capables de donner une image fidèle de leur patrimoine, de leur situation financière et de leurs résultats.

2- La représentation d'une image fidèle repose nécessairement sur un certain nombre de conventions de base – constitutives d'un langage commun – appelées principes comptables fondamentaux. Le plan comptable des OPCI respecte les principes comptables énoncés par le CGNC à l'exception des dérogations prévus par le plan comptable des OPCVM.

3- Lorsque les opérations, événements et situations sont traduits en comptabilité dans le respect des principes comptables fondamentaux et des prescriptions du présent plan comptable, les états de synthèse sont présumés donner une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de l'OPCI.

4- Dans le cas où l'application de ces principes et de ces prescriptions ne suffit pas à obtenir des états de synthèse une image fidèle, l'OPCI doit obligatoirement fournir dans l'état des informations complémentaires (ETIC), toutes indications permettant d'atteindre l'objectif de l'image fidèle.

5- Dans le cas exceptionnel où l'application stricte d'un principe ou d'une prescription se révèle contraire à l'objectif de l'image fidèle, l'OPCI doit obligatoirement y déroger. Cette dérogation doit être mentionnée dans l'ETIC et dûment motivée, avec indication, de son influence sur le patrimoine, sur la situation financière et sur les résultats de l'OPCI.

## Section 2 : Organisation du système comptable et du dispositif de contrôle interne

L'organisation de la comptabilité est destinée à garantir la fiabilité des informations fournies et leur disponibilité en temps opportun.

### a) Objectifs de l'organisation comptable :

La comptabilité de l'OPCI doit être organisée de telle sorte qu'elle permette :

- de saisir, classer et enregistrer les données de base chiffrées ;
- d'établir en temps opportun les états prévus ou requis ;
- de fournir périodiquement, après traitement, les états de synthèse ;
- de contrôler l'exactitude des données et des procédures de traitement.

Pour être probante, la comptabilité doit satisfaire aux exigences de la régularité. Celle-ci est fondée sur le respect des principes et des prescriptions du présent plan comptable.

L'organisation de la comptabilité suppose l'adoption d'un plan de comptes, le choix de supports et la définition de procédures de traitement.

### b) Structures fondamentales de la comptabilité :

Tout OPCI doit satisfaire aux conditions fondamentales suivantes de tenue de sa comptabilité :

- tenir la comptabilité en monnaie nationale ;
- employer la technique de la partie double garantissant l'égalité arithmétique des mouvements «débit » et des mouvements « crédit » des comptes et des équilibres qui en découlent ;
- s'appuyer sur des pièces justificatives datées, conservées, classées dans un ordre défini, susceptibles de servir comme moyen de preuve et portant les références de leur enregistrement en comptabilité ;
- respecter l'enregistrement chronologique des opérations ;
- tenir des livres et supports permettant de générer les états de synthèse prévus par le présent plan comptable ;
- permettre un contrôle comptable fiable contribuant à la prévention des erreurs et des fraudes et à la protection du patrimoine ;
- contrôler par inventaire l'existence et la valeur des éléments actifs et passifs ;
- permettre pour chaque enregistrement comptable d'en connaître l'origine, le contenu, l'imputation par nature, la qualification sommaire ainsi que la référence de la pièce justificative qui l'appuie.

**c) Plan de comptes :**

1- Le plan de comptes de l'OPCI est un document qui donne la nomenclature des comptes à utiliser, définit leur contenu et détermine le cas échéant leurs règles particulières de fonctionnement.

2- Le plan de comptes des OPCIs et ses éventuelles adaptations dans le cadre de Plans Comptables professionnels, comportent une architecture de comptes répartis en catégories homogènes appelées « classes ».

Les classes comprennent :

- des classes de comptes de situation ;
- des classes de comptes de gestion ;
- des classes de comptes spéciaux.

Chaque classe est subdivisée en comptes faisant l'objet d'une classification décimale. Les comptes sont identifiés par des numéros à quatre chiffres ou plus, selon leurs niveaux successifs, dans le cadre d'une codification décimale.

3- Le plan de comptes de chaque OPCi doit être suffisamment détaillé pour permettre l'enregistrement des opérations conformément aux prescriptions du présent plan comptable.

4- Lorsque les comptes prévus par le présent plan comptable ne suffisent pas à l'OPCI pour enregistrer distinctivement toutes ses opérations, il peut ouvrir toutes subdivisions nécessaires.

5- Inversement, si les comptes prévus par le présent plan comptable sont trop détaillés par rapport aux besoins de l'OPCI, celui-ci peut les regrouper dans un compte global de même niveau, plus contracté, conformément aux possibilités offertes par ledit plan comptable et à condition que le regroupement ainsi opéré puisse au moins permettre l'établissement des états de synthèse.

6- Les opérations sont inscrites dans les comptes dont l'intitulé correspond à leur nature.

7- Toute compensation entre comptes est interdite sauf lorsqu'elle est explicitement prévue par le présent plan comptable.

**d) Livres et autres supports comptables :**

Les livres et autres supports de base de la comptabilité sont les suivants :

1- Un manuel décrivant les procédures et l'organisation comptable. Ce document est conservé aussi longtemps qu'est exigée la présentation des documents comptables auxquels il se rapporte.

2- Le livre-journal tenu coté et paraphé par le Tribunal dans lequel sont enregistrées les opérations soit jour, soit sous forme de récapitulatifs au moins mensuelles des totaux de ces opérations, à condition de conserver, dans ce cas, tous documents permettant de les reconstituer jour par jour.

3- Le grand-livre formé de l'ensemble des comptes individuels et collectifs, qui permet le suivi de ces comptes. Chaque compte fait apparaître distinctement le solde au début de l'exercice, le cumul des mouvements « débit » et celui des mouvements « crédit » depuis le début de l'exercice (non compris le solde initial), ainsi que son solde en fin de période.

L'état récapitulatif faisant apparaître pour chaque compte, le solde débiteur ou le solde créditeur au début de l'exercice, le cumul des mouvements débiteurs et le cumul des mouvements créditeurs depuis le début de l'exercice, le solde débiteur et le solde créditeur constitués en fin de période, forme la « Balance ».

La balance constitue un instrument indispensable du contrôle comptable.

4- Le livre d'inventaire coté et paraphé par le Tribunal est un support dans lequel sont transcrits le bilan et le compte de produits et charges de chaque exercice.

Le livre-journal et le grand-livre sont établis et détaillés autant de journaux et livres auxiliaires ou supports en tenant lieu, que l'importance et les besoins de l'OPCI l'exigent.

Dans le cas où les données sont enregistrées dans des journaux et des grands livres auxiliaires, les totaux de ces supports sont périodiquement et au moins une fois par mois respectivement centralisés dans le livre-journal et reportés dans le grand livre.

Les livres et documents comptable peuvent être tenus par tous moyens ou procédés appropriés conférant un caractère d'authenticité aux écritures et compatibles avec les nécessités du contrôle de la comptabilité.

**e) Procédures d'enregistrement :**

1- Toute opération comptable de l'OPCI est traduite par une écriture affectant au moins deux comptes dont l'un est débité et l'autre est crédité d'une somme identique selon les conventions suivantes :

- les comptes d'actif sont mouvementés au débit pour constater les augmentations et au crédit pour constater les diminutions ;
- les comptes de charges enregistrent en débit les augmentations, et exceptionnellement les diminutions au crédit ;
- les comptes de produits sont mouvements en sens inverse des comptes de charges.

Lorsqu'une opération est enregistrée, le total des sommes inscrites au débit des comptes et le total des sommes inscrites au crédit des comptes doivent être égaux.

2- Les écritures comptables sont enregistrées sur le journal dans un ordre chronologique. Les enregistrements sont reproduits ou reportés sur le grand livre.

Le total des mouvements du journal doit être égal au total des mouvements du grand livre.

3- Le grand livre doit pouvoir isoler distinctement les mouvements relatifs à l'exercice exclusion faite des soldes correspondant à la reprise des comptes du bilan de l'exercice précédent au début de l'exercice en cours.

4- Le journal doit être tenu sans blanc, ni altération d'aucune sorte.

5- Les écritures sont passées dans le journal opération par opération et jour par jour. Toutefois, les opérations de même nature réalisées en un même lieu et au cours d'une même journée peuvent être regroupées et enregistrées en une même écriture.

6- Toute correction d'erreur doit laisser lisible l'enregistrement initial erroné. La comptabilité doit être organisée, pour ces corrections d'erreurs, de façon à permettre de retrouver les montants des mouvements des comptes, expurgés des conséquences de ces erreurs : corrections par nombre négatif ou par contrepassation.

La comptabilisation en négatif n'est admise que pour les rectifications d'erreurs.

7- Les écritures comptables sont enregistrées au moyen de tous systèmes appropriés tels que le système du journal unique, le système des journaux partiels ou divisionnaires, ou le système centralisateur.

#### **f) Préparation des états de synthèse :**

1- Les comptes sont arrêtés à la fin de chaque exercice.

2- Le BL et le CPC doivent découler directement de l'arrêté des comptes définitif à la fin de l'exercice.

3- La durée de l'exercice est de douze mois. Elle peut exceptionnellement, pour le premier exercice, être différente sans pouvoir pour autant excéder 18 mois.

4- La clôture de l'exercice peut être opérée à n'importe quelle date.

5- Le changement de la date de clôture de l'exercice doit être dûment motivé dans l'ETIC.

6- L'établissement des états de synthèse, sauf circonstances exceptionnelles justifiées dans l'ETIC, doit se faire au plus tard dans les trois mois suivant la date de clôture de l'exercice.

7- La date d'établissement des états de synthèse doit être mentionnée dans l'ETIC.

Cette date est présumée être la plus proche de la date de la première utilisation externe des états de synthèse, compte tenu d'un délai raisonnable pour leur élaboration.

**g) Procédures de traitement :**

1- Les procédures de traitement sont les modes et les moyens utilisés par l'OPCI pour que les opérations nécessaires à la tenue des comptes et à l'obtention des états prévus et requis soient effectuées dans les meilleures conditions d'efficacité sans pour autant faire obstacle au respect par l'OPCI de ses obligations légales et réglementaires.

2- L'organisation du traitement informatique doit :

- Obéir aux principes suivants :

- ✓ la chronologie des enregistrements écarte toute insertion intercalaire ;
- ✓ l'irréversibilité des traitements effectués exclut toute suppression ou addition ultérieure d'enregistrement ;
- ✓ la durabilité des données enregistrées offre des conditions de garantie et de conservation prescrites par la loi et par le présent plan comptable.

- Garantir toutes les possibilités d'un contrôle et donner droit d'accès à la documentation relative à l'analyse, à la programmation et aux procédures de traitement.

3- Les états périodiques fournis par le système de traitement doivent être numérotés et datés.

4- Chaque donnée entrée dans le système de traitement par transmission d'un autre système de traitement, doit être appuyée d'une pièce justificative probante.

**Chapitre 2 :**  
**Règles comptables particulières aux OPCI**

## **Section 1 : Règles de composition et de comptabilisation particulières aux OPCI :**

Cette section couvrira les règles comptables particulières aux OPCI à savoir :

- Règles de composition et de comptabilisation des actifs ;
- Règles de comptabilisation des passifs exigibles ;
- Règles de comptabilisation des produits ;
- Règles de comptabilisation des charges ;
- Règles de calcul des résultats de l'OPCI.

### **1. Règles de comptabilisation des actifs :**

#### **a) Règles de composition des actifs :**

Les éléments constitutifs de l'actif d'un OPCI sont définis à l'article 3 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI. Ces actifs comprennent :

- des « actifs immobiliers » ;
- des « actifs non immobiliers » qui comprennent des liquidités (ou actifs liquides) ou d'autres instruments financiers qui seront définis par voie réglementaire.

Le terme « actifs immobiliers » utilisé dans le présent plan comptable vise :

- 1) Les biens immeubles immatriculés acquis ou construits en vue de la location et des immeubles en cours de construction destinés à la location ainsi que des droits réels, dont la liste est fixée par voie réglementaire, portant sur les dits biens ;
- 2) Tout droit réel conféré par un titre ou un bail à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier réalisés sur la dite dépendance ;
- 3) Tout droit réel prévu par une législation étrangère et similaire à l'un des droits mentionnés aux 1) et 2) ci-dessus ;
- 4) Les titres de capital, certificats de Sukuk, droits, créances ou titres de créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles ;
- 5) Les titres d'autres OPCI.

Les « actifs non immobiliers » comprennent :

- 6) Les liquidités et les instruments financiers à caractère liquide dont la liste est fixée par voie réglementaire, libres de toutes suretés ou droits au profit de tiers ;
- 7) Les titres de créances ne permettant pas la participation au capital social

8) Les placements sous forme d'avance en compte courants associés.

Les actifs des OPCI doivent respecter les critères définis à l'article 27 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI.

**b) Date de comptabilisation des immeubles, terrains et droits réels acquis :**

Les immeubles, terrains et droits réels sont comptabilisés à l'actif du bilan à la date de signature de l'acte authentique constatant le transfert définitif de propriété par les parties et accomplissement des formalités légales et administratives en vigueur.

Dans le cas des biens financés par crédit-bail, les droits réels relatifs à ces biens sont comptabilisés dès le transfert de contrôle et des risques et périls à l'entité bénéficiaire (cf. section 1 – 1- h).

**c) Coût initial d'acquisition des actifs immobiliers :**

Le coût d'acquisition des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition à la date d'entrée dans le patrimoine.

**d) Frais liés à l'acquisition d'actifs :**

Ces frais correspondent aux coûts directement attribuables à l'acquisition d'un actif.

Les frais, engagés dans le cadre de l'acquisition des actifs, ne constituent pas des charges. Il s'agit notamment :

- des frais d'intermédiation et de la commission de mouvement ;
- de la rémunération des intermédiaires et des conseils liés directement aux opérations immobilières, ainsi que des frais de notaires ;
- des frais et commissions perçus le cas échéant par la société de gestion ;
- des impôts et taxes.

Pour les frais d'acquisition d'actifs, les deux modes d'enregistrement suivants sont possibles :

- **Frais inclus** : les frais sont inclus dans le coût d'acquisition de l'actif inscrit au bilan ;
- **Frais exclus** : les frais sont enregistrés directement dans un compte de capital, indépendamment du coût d'acquisition de l'actif.

Lorsque l'OPCI a opté pour le mode d'enregistrement frais exclus, ces frais doivent être annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession, lors de la cession de l'actif.

Le mode d'enregistrement choisi est applicable à l'ensemble des actifs d'une même catégorie.

Dans tous les cas, les deux méthodes doivent conduire au même résultat concernant le calcul de la Valeur liquidative.

**e) Coûts et dépenses ultérieurs :**

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères d'immobilisation rappelées ci-dessous, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné aussi bien pour :

- Les dépenses qui ont pour contrepartie, l'entrée d'un nouvel élément à l'actif de l'entreprise, destiné à y séjourner durablement, et ayant vocation à augmenter la valeur de son patrimoine ;
- Les dépenses qui ont pour effet d'augmenter la valeur d'un élément existant de l'actif, ou de prolonger sa capacité de production, ou sa durée de vie au-delà de la période normale d'utilisation.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières à son coût initial. A défaut du coût initial de l'élément remplacé ou renouvelé, le coût d'acquisition initial de celui-ci est réputé égal à son coût estimé (par exemple le coût de remplacement déflaté, le poids relatif de l'élément remplacé par rapport au total de l'actif...).

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation à l'actif rappelées ci-dessus.

**f) Frais de cession d'actifs :**

A l'instar des frais et coûts d'acquisition des actifs, ces frais ne constituent pas des charges. Ainsi, les coûts directement attribuables à la cession (exemple : rémunération d'intermédiaires et des conseils, frais de notaire, commissions, ...) sont portés, lors des cessions d'actifs, en diminution du prix de cession.

**g) Valeur comptable des immeubles, terrains et droits réels cédés :**

En cas de cession partielle d'un immeuble par un acte unique, d'un terrain ou d'un droit réel, la valeur comptable de la fraction vendue est déterminée selon le coût de revient moyen pondéré.

**h) Contrats de crédit-bail :**

Le contrat de crédit-bail permet à une entreprise de louer des locaux à usage professionnel qu'elle occupe et à l'expiration de la période de location, une triple option existe. Le crédit-preneur peut :

- soit acheter le bien en exerçant son option d'achat (valeur convenue à l'origine),
- soit restituer l'usage du bien,
- soit s'engager pour une nouvelle période de location.

Aussi, dans le cas particulier des OPCI, les contrats de crédit-bail doivent être comptabilisés pour que la valeur liquidative tienne compte de l'ensemble des éléments de l'actif détenu par l'OPCI. Ainsi, ce qui est comptabilisé c'est le droit réel rattaché au contrat de crédit-bail et non pas l'actif financé par ledit crédit-bail.

A la conclusion du contrat de crédit-bail, l'OPCI inscrit à l'actif la valeur dudit contrat.

Par la suite, la valeur actuelle des contrats est déterminée au fur et à mesure de la vie de ces derniers et doit correspondre à la valeur de réalisation desdits contrats par le preneur.

L'évaluation de la valeur actuelle de ces contrats est déterminée comme étant la différence entre :

- la valeur actuelle de l'actif immobilier ; et
- la valeur actualisée des loyers restant à payer et du prix de levée de l'option.

A chaque calcul de valeur liquidative, les plus ou moins-values latentes sont inscrites en capital, en différences d'estimation.

A la levée de l'option, l'actif immobilier est comptabilisé pour le prix de la levée de l'option selon les modalités d'évaluation des actifs immobiliers précisées à la section 1-1) ci-dessus.

Si la valeur de l'actif devient inférieure à la valeur du contrat de crédit-bail, l'OPCI comptabilise une provision pour risques et charges sur actifs.

L'avance preneur est comptabilisée dans les actifs immobiliers. Le classement doit être justifié dans les ETIC.

#### **i) Créances locataires et règles de dépréciation :**

Les créances locataires constituent les montants des droits de loyers ou autres non encore réglés à l'OPCI. Ces créances sont valorisées conformément aux règles usuelles du CGNC.

Les créances (locataires et autres) doivent faire l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur nette comptable de la créance est supérieure à sa valeur actuelle et lorsque l'amoindrissement de la valeur résulte de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles.

Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste « autres charges » compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits » compris dans les produits de l'activité immobilière.

#### **j) Avances en Comptes courants aux filiales ou participations :**

Les avances en compte courant sont enregistrées et évaluées pour leur montant nominal, quelle que soit leur échéance. Le montant nominal est majoré des intérêts courus qui s'y rattachent.

Les avances en compte courant consenties sont analysées comme une créance rattachée.

Cette évaluation est révisée à la baisse en cas d'évolution défavorable de la situation de la filiale ou participation, de ses perspectives, de sa rentabilité ou de sa trésorerie comme des différences d'estimation.

Cette révision est comptabilisée en différences d'estimation au compte « Différence d'estimation sur instruments financiers et assimilés ».

#### **k) Dépôts à vue :**

Les dépôts à vue et concours bancaires courants sont enregistrés pour leur montant, majoré, le cas échéant, des intérêts courus qui s'y rattachent.

### **2. Règles de comptabilisation des passifs exigibles :**

Les passifs externes d'un OPCI peuvent être constitués d'instruments financiers, d'emprunts envers les établissements de crédit, les dépôts de garantie reçues, les comptes courants ou autres dettes et de provisions.

#### **a) Part variable des commissions de souscription : (ou commissions acquises à l'OPCI)**

Les droits payés par les porteurs qui sont destinés à couvrir les frais d'acquisition et de cession des immeubles en application des modalités définies dans le règlement de gestion doivent transiter d'abord par les capitaux propres mais reclassés en dettes lorsqu'ils sont reçus par l'OPCI dans l'attente de l'acquisition effectif des biens concernés.

A l'acquisition des actifs concernés, le compte de dettes est ensuite soldé par la contrepartie d'un compte de commissions en capital lorsque les frais sont engagés.

#### **b) Emprunts :**

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt sera remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

La forte probabilité de remboursement anticipé doit être justifiée dans l'ETIC.

#### **c) Provision :**

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise.

Lorsque l'OPCI doit comptabiliser une provision (Provision pour risques et charges sur actifs) au-delà de la valeur de l'actif détenu, la contrepartie de cette provision est

comptabilisée par un compte de capital (compte 1. Différences d'estimation). (Cf. Section 2-2-f).

**d) Concours et découverts bancaires :**

Les découverts bancaires sont inscrits sous la rubrique « Crédits de trésorerie » au passif du bilan.

**3. Règles particulières relatives aux produits :**

Les produits concourant à la formation du résultat net des OPCI comprennent principalement :

- Les produits de l'activité immobilière relatifs à l'exploitation (ou gestion) des actifs immobiliers mentionnés aux points 1, 2), 3), 4) et 5) de la loi 70-14 relative aux OPCI et notamment :
  - ✓ des produits immobiliers sur les immeubles ou droits réels détenus en direct (loyers...)
  - ✓ des produits des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière (à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles) ;
  - ✓ des produits des titres d'autres OPCI.
- Les produits sur les opérations financières relatifs aux autres actifs et passifs financiers qui sont constitués :
  - ✓ des produits sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
  - ✓ des autres produits financiers.
- Les autres produits (le cas échéant) ;
- Les produits concourant au résultat sur cession d'actifs proviennent :
  - ✓ des plus-values nettes de frais sur les actifs immobiliers ;
  - ✓ des plus-values nettes de frais sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers.

**a) Loyers :**

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

**b) Garanties locatives des biens acquis en VEFA :**

Dans le cas des VEFA, les sommes perçues à titre de garantie locative sont comptabilisées en produits dans l'OPCI, lorsqu'un tel mécanisme est prévu dans le contrat liant l'OPCI et le promoteur immobilier.

Corrélativement, le coût de la garantie payée par l'OPCI, correspondant à une prime d'assurance est comptabilisé en charges :

- soit pour son montant, s'il a pu être valorisé, de manière explicite lors de l'acquisition et si le montant des loyers garantis correspond à la valeur locative de marché du bien immobilier ;

- soit, dans tous les autres cas, pour le même montant que les loyers garantis.

**c) Pré-loyers :**

Les pré-loyers reçus par l'OPCI en rémunération du financement d'un bien immobilier acquis, en état futur d'achèvement pendant la période de construction, sont inscrits en autres produits financiers.

**d) Date d'enregistrement des produits et des plus-values réalisées par certaines sociétés détenues par un FPI :**

Dans un FPI, les produits nets de charges et les plus-values nettes de frais réalisées par certaines entités détenues sont enregistrés directement dans les comptes du FPI à leur date de réalisation pour la quote-part de la participation détenue.

**e) Autres produits :**

Ils comprennent les produits qui ne peuvent être normalement comptabilisés dans les rubriques ci-dessus.

**4. Règles particulières relative aux charges :**

Les charges concourant à la formation du résultat net des OPCI comprennent principalement :

**a) Charges de l'activité immobilière :**

Les charges de l'activité immobilière relatives à l'exploitation des actifs immobiliers qui sont constituées :

- des charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement) ;
- des charges sur parts et actions des entités à prépondérance immobilière ;
- du coût de la garantie locative payée à l'acquisition pour les actifs immobiliers acquis par l'OPCI en VEFA ;
- des redevances de crédit-bail ;
- des frais d'audit et d'étude et de recherche externe à la société de gestion engagés directement par l'OPCI et liés à des projets n'ayant pas abouti ;
- des autres charges ;
- des charges d'emprunt dédiées à l'acquisition d'un actif immobilier.

**b) Charges sur les opérations financières :**

Les charges sur les opérations financières relatives aux autres actifs et passifs financiers qui sont constituées :

- des charges sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers ;
- des autres charges financières (dont notamment les charges d'emprunts autres que celles dédiées à l'acquisition d'un actif immobilier).

**c) Frais de gestion et de fonctionnement :**

Ces frais comprennent l'ensemble des dépenses engagées pour le fonctionnement de l'OPCI ; soit directement ou indirectement. Ces frais incluent aussi bien les charges récurrentes ou d'autres exceptionnelles : Les premières rémunèrent les différents prestataires de gestion de l'OPCI (le dépositaire, les évaluateurs immobiliers, le commissaire aux comptes, etc.) et couvrent les charges d'exploitation courante des actifs immobiliers, les secondes couvrent les coûts non récurrents à l'occasion de certaines opérations dont : achats ou vente d'immeubles, les litiges, ainsi que les travaux ou éventuels dépenses de renouvellement ou de remplacement.

Ces frais comprennent également :

- les commissions de gestion ;
- les commissions conventionnelles de surperformance qui sont des frais de gestion variables en fonction des résultats de l'OPCI ;
- les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution.

**d) Autres charges :**

Elles comprennent les charges qui ne peuvent pas être normalement comptabilisées dans les rubriques ci-dessus.

**e) Charges sur les opérations de cession d'actifs :**

Les charges concourant au résultat sur cession d'actifs proviennent :

- des moins-values nettes de frais sur les actifs immobiliers ;
- des moins-values nettes de frais sur les dépôts et instruments financiers non immobiliers.

**5. Règles liées à la structure du résultat de l'OPCI :**

L'analyse des activités de l'OPCI, conformément aux dispositions de la loi n° 70-14 relative aux OPCV, permet de stratifier le résultat de ce dernier en trois niveaux de résultats comme suit :

+	Résultat de l'activité immobilière
+	Résultat sur opérations financières
+	Autres produits et charges nets de frais de gestion
=	Résultat net de l'exercice (au sens de l'article 74 de la loi n° 70-14)
+	Résultat sur cession d'actifs
=	Résultat global de l'exercice avant comptes de régularisation
+/-	Comptes de régularisation
=	Résultat global de l'exercice (R.G.E.)

**a) Résultat de l'activité immobilière :**

Ce résultat reflète les produits nets de charges issus des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Il comprend également les charges financières liées aux emprunts réalisés pour l'acquisition d'actifs immobiliers.

En revanche, il ne comprend pas les frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI pour la gestion de ces actifs.

**b) Résultat sur opérations financières :**

Ce résultat reflète les produits nets de charges issus des autres actifs et passifs financiers (autres que les actifs immobiliers). Il comprend également les charges financières liées aux emprunts autres que ceux réalisés pour l'acquisition d'actifs immobiliers. En revanche, il ne comprend pas les frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI pour la gestion de ces actifs.

**c) Résultat net de l'exercice :**

Le résultat net de l'exercice est défini conformément aux dispositions de l'article 74 de la loi n° 70-14 relative aux OPCIs et représente le résultat net des activités ordinaires de l'exercice.

Il est égal à la somme des résultats de l'activité immobilière et sur opérations financières, augmentée des autres produits nets de charges non liés à la gestion des actifs à caractère immobilier et des autres actifs et passifs financiers et diminuée des frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI.

**d) Résultat sur cession d'actifs :**

Le résultat sur cession d'actifs est égal aux plus et moins-values réalisées nettes des coûts directement attribuables à l'acquisition et à la cession des actifs immobiliers.

**e) Résultat global de l'exercice :**

Il correspond au résultat de l'ensemble des activités de l'OPCI durant l'exercice à savoir :

- Le résultat net de l'exercice (art. 74 de la loi n° 70-14 précitée) ;
- Le résultat sur cession d'actifs ;
- Le solde des comptes de régularisation.

En raison de cette analyse par activité, l'état des soldes de gestion n'est pas prévu parmi les états de synthèse. En effet, le compte de produits et charges inclut les principaux soldes de gestion dont le lecteur des états de synthèse a besoin.

## **Section 2 : Règles particulières de composition et d'évaluation des capitaux propres d'un OPCI (Actif net) :**

Cette section couvrira les règles comptables particulières aux OPCI à savoir :

- Règles de composition et d'évolution des capitaux propres d'un OPCI ;
- Règles de calcul de l'actif net d'un OPCI.

### **1. Règles de composition et d'évolution des capitaux propres :**

#### **a) Capital :**

Le montant du capital d'un OPCI est égal, à tout moment, à la valeur de l'actif net de la société, déduction faite des sommes distribuables.

Le montant du capital inscrit au passif du bilan, avant affectation du résultat, est composé :

- des souscriptions nettes des rachats (hors comptes de régularisation) ;
- des frais de constitution, de fusion et d'apport ;
- des commissions de souscription ou de rachat, acquises à l'OPCI à l'exception des commissions de souscription variable comptabilisées en dettes ;
- des différences d'estimation ;
- des différences de change ;
- des frais liés à l'acquisition des actifs dans le cas où l'OPCI a opté pour le mode d'enregistrement frais exclus ;
- des résultats antérieurs incorporés au capital.

#### **b) Rappel des sommes distribuables :**

Les sommes distribuables par un OPCI sont définies par l'article 75 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI. Ces sommes sont constitués par :

- Le résultat net de l'exercice tel que défini à la section 1-Règles de composition et de comptabilisation particulières aux OPCI -5-c ;
- Des reports à nouveau débiteurs ou créditeurs ;
- Les plus-values nettes de cession des actifs immobiliers cités au paragraphe (n°1 à n°5) réalisées au cours de l'exercice, nettes des frais ;
- Les plus-values de cession des autres actifs de l'OPCI ou du compartiment réalisées au cours de l'exercice nettes de frais, et diminuées des moins-values nettes de frais réalisées au cours du même exercice ;
- Du solde des comptes de régularisation afférents aux comptes ci-dessus tels que définis par voie réglementaire.

**c) Commissions de souscription ou de rachat acquises à l'OPCI :**

A la souscription ou lors du rachat, les investisseurs supportent des frais (droits d'entrée ou de sortie). La commission de souscription fixée par la société de gestion est fractionnée en deux parties :

- d'une part, une « commission dite acquise à l'OPCI », qui sert à couvrir les frais et droits que l'OPCI devra acquitter lors de l'acquisition des actifs immobiliers dans le cadre du respect de l'égalité entre porteurs ;
- d'autre part, une « commission dite non acquise à l'OPCI », servant à couvrir les coûts de collecte des fonds et rémunérer la société de gestion dans le cadre de la commercialisation de l'OPCI.

Les droits payés par les porteurs qui sont destinés à couvrir les frais d'acquisition et de cession des immeubles doivent être comptabilisés en dettes lorsqu'ils sont reçus par l'OPCI et reclassés en capitaux propres dès que ces frais sont engagés.

**d) Régularisation des plus et moins-values :**

Tous les porteurs doivent recevoir les mêmes sommes unitaires distribuables, quelle que soit la date de leur souscription. Ainsi, comme pour les revenus, les sommes distribuables unitaires au titre des plus et moins-values nettes ne doivent pas être influencées par l'entrée ou la sortie des porteurs : le mécanisme correcteur de régularisation des plus et moins-values nettes distribuables permet d'assurer la neutralité des souscriptions et rachats sur la somme unitaire distribuable de chaque catégorie de parts. Elle est enregistrée dans le compte « régularisation du résultat sur cession d'actifs » et permet de neutraliser l'incidence des souscriptions et des rachats.

Une partie des revenus payés par le souscripteur ou versés par l'OPCI au porteur sortant correspond, d'une part, à la quote-part des plus et moins-values nettes réalisées de l'exercice en cours et, d'autre part, le cas échéant, à la quote-part des plus et moins-values nettes distribuables de l'exercice clos et des plus-values nettes distribuables des exercices antérieurs portées dans le compte « report à nouveau des plus-values nettes ».

▪ **Régularisation des plus et moins-values nettes distribuables de l'exercice en cours :**

A chaque calcul de valeur liquidative, l'OPCI détermine ses plus et moins-values nettes réalisées distribuables. Le résultat unitaire au titre de ces plus et moins-values nettes n'est pas modifié par les souscriptions et rachats ; une quote-part de chaque souscription est donc imputée en régularisation des plus et moins-values nettes de l'exercice en cours et non en augmentation de capital.

De même, une quote-part de chaque rachat est imputée en compte de régularisation et non en réduction de capital. Les régularisations des plus et moins-values nettes de l'exercice sont éventuellement ventilées par nature d'actif.

▪ **Régularisation des plus et moins-values nettes distribuables de l'exercice clos :**

Entre la date de clôture et la date de distribution, les plus et moins-values nettes distribuables de l'exercice clos font l'objet d'une régularisation dans les mêmes conditions que celles prévues à la Section 2 - 1°- d) § 1.

▪ **Régularisation du report des plus-values nettes distribuables :**

Le report à nouveau des plus-values nettes fait également l'objet d'une régularisation selon les principes énoncés à la Section 2 - 1°- d) § 1.

**e) Résultat net des OPCI :**

Le résultat net est défini par l'article 75 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI. Il constitue le résultat net des activités ordinaires de ces organismes qui sont classées en trois niveaux à savoir :

- **Résultat de l'activité immobilière :** qui est égal à la somme des produits relatifs aux actifs immobiliers mentionnés au 1) à 5) de l'article 3 de la loi 70-14 relative aux OPCI, diminués du montant des frais et charges afférents aux dits actifs ;
- **Résultat sur opérations financières :** qui est égal à la somme des produits et rémunérations dégagés par la gestion des autres actifs de l'OPCI, diminués du montant des frais et charges afférents aux dits actifs ;
- **Résultat sur autres opérations :** qui est égal à la somme des autres produits, diminués du montant des frais de gestion et des autres frais et charges qui ne peuvent pas être rattachés directement aux actifs mentionnées aux deux produits cités précédemment.

**f) Plus et moins-values réalisées :**

Les plus et moins-values réalisées par les OPCI sont inscrites en résultat sur cession d'actifs. Ces plus et moins- values réalisées sont nettes de frais liés à la cession des actifs. Elles constituent des sommes distribuables dans des conditions définies à l'article 75 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI.

Les plus et moins-values nettes réalisées qui peuvent faire l'objet d'une distribution au cours d'exercices ultérieurs sont inscrites dans un compte de report à nouveau appelé « report à nouveau des plus-values nettes ».

**g) Plus ou moins-values latentes (ou différences d'estimation) :**

Les plus et moins-values latentes sont inscrites en capital, en différences d'estimation, selon les modalités précisées au paragraphe à la Section 2 - 2°- I).

**2. Règles d'évaluation des actifs et passifs pour le calcul de l'actif net :**

**a) Principe de base de fonctionnement d'un OPCI :**

Pour le détenteur de parts ou d'actions, l'OPCI est un investissement à vocation immobilière susceptible de lui procurer deux sources de rémunérations :

- une distribution régulière de dividendes ;

- une plus-value à long terme, grâce à la revalorisation de la valeur de ses parts (ou valeur liquidative).

La valeur liquidative est un outil qui permet de, facilement, suivre la performance d'un fonds mutualisé dans lequel de nombreux investisseurs peuvent entrer et sortir régulièrement. Elle constitue un outil fondamental pour veiller au respect permanent de l'équité au niveau du traitement des différentes catégories d'investisseurs. Elle correspond à la valeur que récupérerait chaque investisseur si le fonds était liquidé immédiatement.

#### **b) Principe d'équité des investisseurs et conséquences sur les comptes d'un OPCVI :**

En gestion collective, les différents investisseurs possèdent en commun des actifs immobiliers et financiers. Il est important que la performance de ces actifs financiers leur soit attribuée de façon équitable.

Chacun doit recevoir des gains en proportion des montants qu'il a investis. Et la performance obtenue doit être celle de la période d'investissement.

La valeur liquidative, indicateur de mesure et d'évaluation des parts ou actions d'un OPCVI, constitue le système qui permet d'évaluer de façon précise ce que possède chaque investisseur sans que l'un soit avantagé par rapport à l'autre.

Dans ce cadre, les actifs et passifs de l'OPCVI concourent, dans leur totalité, au calcul de la valeur liquidative. En conséquence, tous les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'un investissement par un OPCVI doivent être inscrits au bilan de ce dernier quel que soit le statut juridique des dits actifs (propriété, crédit-bail,...).

Le total des capitaux propres, représentatif du montant de l'actif net (et qui constitue la base de calcul de la valeur liquidative), est inscrit au passif du bilan.

Les règles de composition et de comptabilisation particulières ci-après sont applicables à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de chaque exercice.

#### **c) Inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers :**

Un inventaire détaillé des actifs à caractère immobilier, des dépôts et des instruments financiers non immobiliers est établi et évalué à la valeur actuelle, actif par actif, pour le calcul de l'actif net de l'OPCVI à chaque calcul de valeur liquidative et à la clôture de l'exercice.

#### **d) Valorisation du patrimoine à la valeur actuelle :**

L'ensemble des éléments de l'actif et du passif est valorisé à la valeur actuelle :

- Les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont valorisés à la valeur actuelle. Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ou par recours à des modèles financiers.
- Les instruments financiers ou autres valeurs sont valorisés selon les dispositions du plan comptable des OPCVM ;

- A défaut, les autres éléments d'actif ou de passif sont valorisés à la valeur qui est définie à la Section 1 ci – dessus.

**e) Actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé :**

L'OPCI valorise les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociés sur un marché réglementé dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement à la valeur actuelle.

Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché par tous moyens externes ; ou par recours à des modèles financiers.

L'OPCI valorise les immeubles en cours de construction à leur valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, cette valeur est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

En cas d'impossibilité de déterminer la valeur actuelle de façon fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, la valeur de l'actif est révisée à la baisse.

Lorsqu'une promesse de vente a été signée par l'OPCI et qu'il est hautement probable qu'elle aboutisse à la cession de l'actif, l'actif immobilier sous promesse de vente est évalué au prix convenu entre les parties, net des frais de cession.

La valeur actuelle des entités détenues par un FPI exclut les produits et charges et les plus-values nettes de frais déjà constatés dans le résultat du FPI étant donné qu'ils sont enregistrés directement dans les comptes du dit FPI à leur date de réalisation comme signalé à la Section 1 - 3- d).

**f) Différences d'estimation sur les immeubles, terrains et droits réels :**

Les différences d'estimation correspondent aux plus ou moins-values latentes sur les immeubles construits et en cours de construction lorsqu'ils sont évalués à la valeur actuelle. Elles sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle. Elles sont inscrites directement dans un compte de capital.

Dans le cas des immeubles acquis moyennant paiement de rentes viagères, les écarts entre la valeur actuelle de l'actif immobilier et son coût d'acquisition sont comptabilisés en différences d'estimation.

Dans le cas des immeubles maintenus au coût de revient, la moins-value latente consécutive à une perte de valeur est inscrite directement en différence d'estimation dans un compte de capital.

Dans le cas des immeubles en cours, le montant de la moins-value latente, qui excède le coût de revient de l'immeuble en construction inscrit au bilan, fait l'objet d'une provision.

**Chapitre 3 :**  
**Etats de synthèse**

## Section 1 : Règles d'établissement des états de synthèse :

Les états de synthèse prescrits pour les OPCI sont les suivants :

- Le bilan (BL) ;
- Le compte de produits et charges (CPC) ;
- L'état d'analyse de l'évolution de l'actif net ;
- L'état des informations complémentaires (ETIC).

### 1. Le bilan (BL) :

Le bilan est présenté en deux tableaux : actif et passif.

### 2. Le compte de produits et charges (CPC) :

Le CPC est subdivisé en plusieurs niveaux :

- Les opérations immobilières permettant de calculer un résultat des opérations immobilières (hors cession des immobilisations) ;
- Les opérations financières permettant de dégager un résultat financier ;
- Les frais de gestion et de fonctionnement ainsi que les autres produits et charges qui permettent d'aboutir au résultat net au sens de l'article 74 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI ;
- Les plus ou moins-values sur cessions d'actifs pouvant être effectuées par l'OPCI dans le cadre du respect de la loi ;
- Les variations dues aux opérations de régularisation opérations de gestion permettant d'aboutir au résultat de l'exercice.

En raison de la structure des résultats de l'OPCI qui est clairement reflétée à travers le Compte de produits et charges, l'établissement d'un état des soldes de gestion a été jugé sans valeur ajoutée.

### 3. L'état d'analyse de l'évolution de l'actif net et de la valeur liquidative :

Ce tableau met en évidence l'ensemble des mouvements durant l'exercice et l'exercice précédent des éléments constitutifs de l'actif net de l'OPCI conformément aux dispositions de la loi n° 70-14 précitée et à celles du présent plan comptable.

Les données de ce tableau permettent également :

- d'apprécier l'évolution de la valeur liquidative de l'exercice par rapport à l'exercice précédent ; cette valeur liquidative étant calculée par action ou par part à la clôture de l'exercice ;
- de faire apparaître les éléments constitutifs de cette valeur : part en capital et part en revenu.

#### **4. L'état des informations complémentaires (ETIC) :**

L'état des informations complémentaires comprend les tableaux suivants :

##### **A- PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES :**

A1- Méthodes d'évaluation spécifique à l'OPCI

A2- Etat des dérogations

A3- Etat des changements de méthodes

##### **B- ETATS COMPLEMENTAIRES AU BILAN ET AU CPC :**

B1-Tableau d'information sur les choix directeurs susceptibles d'impacter les revenus et/ou l'actif net

B2- Etat des mouvements du capital

B3- Principaux actionnaires ou porteurs de parts à la date de clôture

B4- Etats de mouvements et de valorisation des immeubles et droits réels immobiliers

B5- Inventaire des actifs immobiliers et ventilation des revenus immobiliers de l'exercice

B6- Etat des plus ou moins-values sur cessions d'actifs immobiliers

B7- Etats de mouvements et de valorisation du portefeuille des instruments financiers par catégorie

B8- Inventaire des instruments financiers et ventilation des revenus de l'exercice

B9- Tableau des filiales et participations

B10- Tableau des emprunts et autres dettes de financement

B11- Etat des titres et valeurs prêtés et empruntés

B12- Etat des créances et des dettes

B13- Tableau des provisions

B14-Tableau des engagements

B15- Détail des engagements sur contrats de crédit-bail

B16- Etat des titres donnés ou reçus en garantie

B17- Etat des titres donnés ou reçus en pension

B18- Etat des créances et dettes rattachées aux opérations de pension

B19- Etat des opérations en devises

B20- Détail des charges et frais de fonctionnement de l'OPCI

B21- Tableau de passage du résultat global de l'exercice au résultat net fiscal

##### **C- AUTRES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES :**

C1- Tableau d'affectation des résultats

C2- Tableau d'évolution des trois derniers exercices

C3- Datation et événements postérieurs

##### **A. PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES (A) :**

Ce tableau doit porter la mention que l'entité applique le plan comptable des OPCI édicté en vertu de l'article 73 de la loi n° 70-14 relative aux Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI).

Ce tableau indique les méthodes d'évaluation appliquées par l'OPCI, les dérogations éventuellement appliquées au-cours de l'exercice, ainsi que les changements de méthodes intervenus dans cet exercice et notamment :

- le mode de valorisation des actifs immobiliers, qui distinguera les immeubles en cours de construction, acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration, les immeubles construits et acquis, les droits réels et les parts et actions des sociétés ou organismes. A l'exception des actifs immobiliers dont la valeur actuelle est issue d'une cotation accessible, les modalités de détermination de la valeur actuelle doivent être précisées en distinguant notamment les actifs immobiliers que l'OPCI s'est engagé à céder. Une attention particulière sera enfin apportée, le cas échéant, à la description des modes de valorisation faisant appel à des calculs ou à des modèles financiers utilisant des calculs ou des paramètres faisant place à l'anticipation ;
- le mode d'enregistrement des frais d'acquisition, le cas échéant détaillé par nature d'actifs : frais inclus, frais exclus ;
- le mode de comptabilisation des coûts et dépenses ultérieures ;
- le mode de comptabilisation des commissions de souscription, en distinguant la part fixe de la part variable ;
- la méthode d'évaluation et de comptabilisation des dépréciations sur créances locatives ;
- la méthode d'évaluation et de comptabilisation des provisions pour risques ;
- la méthode d'évaluation des contrats de crédits-baux ;
- la méthode d'évaluation des biens acquis moyennant paiement de rentes viagères (le cas échéant) et de la dette associée ;
- les règles de provisionnement (créances clients, grosses réparations...).

## **B. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES AU BILAN ET AU CPC (B) :**

Ces états ont pour objet de compléter l'information contenue dans les états de synthèse principaux et de répondre aux obligations en matière d'information à publier semestriellement et/ou annuellement par l'OPCI. Les principaux états prévus dans cette catégorie sont les suivants :

### **▪ MOUVEMENTS DU CAPITAL :**

Ce tableau fournit la ventilation des mouvements du capital en nombre et en valeur : émissions, rachats, titres en début et en fin d'exercice.

Il fournit, en outre, la ventilation des commissions d'entrées et sorties : souscriptions, rachats, rétrocessions.

### **▪ ETATS DE VENTILATION ET DE VALORISATION DES ACTIFS IMMOBILIERS :**

Ces actifs ont pour objectif la ventilation, par secteur d'activité et/ou par secteur géographique, avec mention de la valeur actuelle des dits actifs. Un secteur d'activité ou un secteur géographique regroupe les immeubles qui présentent un environnement économique similaire en termes de rentabilité et de risques.

L'OPCI détermine les secteurs d'activité et/ou géographique, selon les cas, adaptés en fonction de la composition de son patrimoine. A titre indicatif, des secteurs d'activité pourraient distinguer les immeubles selon les catégories suivantes : bureaux, habitations, locaux d'activité, entrepôts, commerces, etc. Une ventilation par secteur géographique

pourrait ainsi distinguer les investissements selon les zones suivantes : Casablanca, Rabat, Tanger, Marrakech, étranger (avec indication des principales villes ou pays concernés)...

- **Etat de ventilation et de valorisation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels :**

Cet état se propose de fournir, de manière synthétique et pertinente, les informations sur :

- ✓ la ventilation du poste « immeubles construits ou acquis et droits réels » ;
- ✓ l'évolution de la valeur actuelle des postes «immeubles construits ou acquis et droits réels».

Les droits réels concernés par cet état concernent des immeubles en cours de réalisation, construits ou acquis mis en location ou en voie de l'être aussi bien ceux prévus par la réglementation nationale que celle de pays étrangers.

- **Etat de ventilation et de valorisation des immeubles en crédit-bail :**

Cet état se propose de fournir, de manière synthétique et pertinente, les informations sur :

- ✓ la ventilation du poste «immeubles acquis dans le cadre de contrats de crédit-bail immobilier» ;
- ✓ l'évolution de la valeur actuelle des postes «immeubles acquis dans le cadre de contrats de crédit-bail immobilier».

Les immeubles concernés par cet état sont ceux qui sont financés par crédit-bail qu'ils soient en cours de réalisation ou en location.

- **Etat de ventilation et de valorisation des droits réels sur immeubles réalisés sur une dépendance publique :**

Cet état se propose de fournir, de manière synthétique et pertinente, les informations sur :

- ✓ la ventilation du poste «droits réels sur immeubles réalisés sur une dépendance publique» ;
- ✓ l'évolution de la valeur actuelle des postes «droits réels sur immeubles réalisés sur une dépendance publique».

Les droits réels concernés par cet état sont ceux qui portent sur des immeubles réalisés ou en cours de réalisation sur une dépendance qui sont financés par crédit-bail qu'ils soient en cours de réalisation ou en location aussi bien ceux prévus par la réglementation nationale que celle de pays étrangers.

- **Etat de ventilation et de valorisation des participations ou assimilés dans les sociétés à prépondérance immobilière :**

L'article 3-4° de la loi n° 70-14 relative aux OPC I prévoit des instruments financiers qui peuvent être détenus par les OPC I à condition qu'ils permettent la participation directe ou indirecte dans le capital dans le cadre de sociétés à prépondérance immobilière à l'exception des sociétés pouvant entraîner une responsabilité qui dépasse les apports sociaux et en particulier les sociétés de personnes et les sociétés civiles.

Cet état se propose de fournir, de manière synthétique et pertinente, les informations sur :

- ✓ la ventilation du poste « Participations ou assimilés dans les sociétés de prépondérance immobilière » ;
- ✓ l'évolution de la valeur actuelle des postes « Participations ou assimilés dans les sociétés de prépondérance immobilière ».

**- Etat de ventilation et de valorisation des titres d'OPCI :**

L'article 3 -5° de la loi n° 70-14 précitée permet à un OPCI de détenir des titres d'autres OPCI. Cet état se propose de fournir, de manière synthétique et pertinente, les informations sur :

- ✓ la ventilation du poste « Titres d'OPCI » ;
- ✓ L'évolution de la valeur actuelle des postes « Titres d'OPCI ».

**▪ DETAIL DES PLUS OU MOINS VALUES REALISEES :**

Les plus ou moins-values relatives au portefeuille sont ventilées par nature, pour l'exercice et l'exercice précédent.

**▪ TABLEAU DES CREANCES ET DES DETTES :**

Ce tableau comprend deux parties :

- ✓ l'analyse des créances de l'actif circulant et des dépôts à terme en plus d'un an, moins d'un an et échues et non recouvrées ;
- ✓ L'analyse des dettes du passif circulant et des emprunts à terme en plus d'un an, moins d'un an et échues et non payées.

**▪ ETAT DES ENGAGEMENTS :**

Ce tableau permet de renseigner les utilisateurs des états financiers sur les engagements relatifs au portefeuille titres, au marché à terme et aux engagements de l'OPCI (crédit-bail ou autres).

**▪ ETAT DES TITRES DONNES OU RECUS EN GARANTIE :**

Cet état permet d'enregistrer la valeur des titres donnés ou reçus en garantie. Il permet de renseigner les emprunteurs/prêteurs sur les diminutions et les augmentations de la valeur des titres reçus ou donnés en garantie.

**▪ ETAT DES TITRES ET VALEURS PRETES ET EMPRUNTES :**

Cet état permet de renseigner sur les titres prêtés et empruntés.

**▪ ETAT DES TITRES ET VALEURS EN PENSION :**

Cet état permet de renseigner sur les titres en pension.

▪ **ETAT DES OPERATIONS EN DEVISES :**

Cet état détaille les transactions effectuées en devises ainsi que leur contre- valeur en dirham.

▪ **DETAIL DES CHARGES DE GESTION :**

Cet état comprend les trois tableaux suivants :

- Conditions de gestion : modalités et montant des frais facturés par l'établissement de gestion et par l'établissement dépositaire.
- Détail des postes de charges du CPC.
- Détail des frais facturés par l'établissement de gestion.

▪ **TABLEAU DE PASSAGE DU RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE AU RESULTAT NET FISCAL :**

Etant donné que les OPCV bénéficient d'un régime de neutralité fiscale, ce tableau n'aura d'utilité que dans des cas, extrêmement exceptionnels, de remise en cause de ce régime fiscal.

**C. AUTRES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES (C) :**

Trois états sont prévus :

- Tableau d'affectation des résultats ;
- Tableau des principales caractéristiques de l'OPCI durant les trois derniers exercices ;
- Datation et événements postérieurs.

**Section 2 : Présentation et modèle des états de synthèse :**

**I. Bilan – actif (modèle normal) :**

*Exercice clos le.....*

<b>ACTIF</b>	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
<b>ACTIFS IMMOBILIERS (A)</b> Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (Art. 3-1°) Droits réels sur immeubles réalisés sur une dépendance publique (Art. 3-2°) Participations ou assimilés dans les sociétés à prépondérance immobilière (Art. 3-4°) Titres d'OPCI (Art. 3-5°) Contrats de crédit-bail Autres actifs immobiliers		
<b>TOTAL I = A</b>		
<b>ACTIFS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b> <b>INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS (Art. 3-6°) (B)</b> Actions Titres d'OPCVM Bons du Trésor Dépôts à terme Autres instruments financiers <b>TITRES DE CREANCE (Article 3-7°) (C)</b> Obligations Billets de trésorerie <b>AVANCES EN COMPTES COURANTS D'ASSOCIES (Article 3-8°) (D)</b>		
<b>TOTAL II = B+C+D</b>		
<b>CREANCES ET COMPTES RATTACHES (E)</b> Fournisseurs, avances et acomptes Créances Locataires Etat débiteur Actionnaires ou porteurs de parts débiteurs Autres débiteurs Comptes de régularisation d'actif		
<b>TOTAL III = E</b>		
<b>TRESORERIE ET AUTRES LIQUIDITES – ACTIF (Art 3-6°) (F)</b> Chèques et valeurs à encaisser Dépôts à vue rémunérés Banques autres organismes et établissements financiers (soldes débiteurs) Sociétés de bourse et autres intermédiaires Autres comptes de trésorerie-actif		
<b>TOTAL IV = F</b>		
<b>TOTAL GENERAL = I + II + III+IV</b>		

**II. Bilan – passif (modèle normal) :**

Exercice clos le : .....

<b>PASSIF</b>	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
<b>CAPITAUX PROPRES (OU ACTIF NET) (A)</b> Capital Report des résultats nets des exercices antérieurs (1) Report des plus-values nettes (1) Résultat global de l'exercice (1)		
<b>TOTAL I = ACTIF NET = A</b>		
<b>DETTES DE FINANCEMENT (B)</b> Emprunts obligataires Emprunts auprès des établissements de crédit Dépôts de garantie reçus Autres dettes de financement		
<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES (D)</b> Provisions pour risques Provisions pour charges		
<b>OPERATEURS CREDITEURS SUR TITRES (C)</b>		
<b>TOTAL II = B+C+D+E</b>		
<b>DETTES ET COMPTES RATTACHES (F)</b> Fournisseurs et comptes rattachés Clients créditeurs, avances et acomptes Etat créiteur Actionnaires ou porteurs de parts Autres créditeurs Comptes de régularisation passif		
<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (G)</b>		
<b>TOTAL III = F+G</b>		
<b>COMPTES DE TRESORERIE – PASSIF (H)</b> Crédits de trésorerie Banques, autres organismes et établissements financiers (soldes créditeurs) Sociétés de bourse et autres intermédiaires Autres comptes financiers – Passif		
<b>TOTAL IV = H</b>		
<b>TOTAL GENERAL I + II + III+IV</b>		

(1) Y compris les comptes de régularisation

**III. Compte de Produits et Charges (CPC) :**

Exercice du ..... au .....

	Rubrique par nature	Opérations		Totaux de l'exercice	Exercice précédent
		Propres à l'exercice	Des exercices précédents		
ACTIVITE IMMOBILIERE	<b>PRODUITS SUR OPERATIONS IMMOBILIERES (A)</b> Produits immobiliers Produits sur parts et actions des entités immobilières Autres produits immobiliers				
	<b>TOTAL I = A</b>				
	<b>CHARGES SUR OPERATIONS IMMOBILIERES (B)</b> Charges immobilières Charges sur parts et actions des entités immobilières Autres charges sur actifs immobiliers Charges d'emprunt sur les actifs immobiliers				
	<b>TOTAL II = (B)</b>				
	<b>RESULTAT SUR OPERATIONS IMMOBILIERES = TOTAL I – TOTAL II</b>				
ACTIVITE FINANCIERE	<b>PRODUITS SUR OPERATIONS FINANCIERES (C)</b> Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers Autres produits financiers sur actifs non immobiliers				
	<b>TOTAL III = (C)</b>				
	<b>CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES (D)</b> Charges sur actifs financiers non immobiliers Autres charges financières non immobilières				
	<b>TOTAL IV = D</b>				
	<b>RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES (E) = TOTAL III – TOTAL IV</b>				
GESTION	<b>AUTRES PRODUITS (F)</b>				
	<b>FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT (G)</b>				
	<b>AUTRES CHARGES (H)</b>				
	<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE (Art. 74 de la loi n° 70-14) (I) = E + F – G – H</b>				
PLUS/MOINS SUR CESSIONS D'ACTIFS	<b>PLUS VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS (J)</b> Plus-values nettes de frais réalisées sur actifs immobiliers Plus-values nettes de frais réalisées sur actifs non immobiliers				
	<b>TOTAL IV = (J)</b>				
	<b>MOINS VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS (K)</b> Moins-values nettes de frais réalisées sur actifs immobiliers Moins-values nettes de frais réalisées sur actifs non immobiliers				
	<b>TOTAL V = (K)</b>				
	<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS (L) = TOTAL IV - TOTAL V</b>				
	<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE Avant comptes de régularisation (M) = (I) + (L)</b>				
	<b>SOLDE DES COMPTES DE REGULARISATION (N)</b>				
	<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE (O) = M+N</b>				

**IV. Tableaux d'analyse de l'évolution de l'actif net et de la valeur liquidative :**

**a) Evolution de l'actif net**

b) Exercice du.....au.....

RUBRIQUE PAR NATURE		EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT	VARIATION N /N-1
Actif net en début d'exercice	+			
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	+			
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)				
Frais liés à l'acquisition (mode frais exclus)	-			
Différences de change	+/-			
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	+/-			
Différences d'estimation exercice N :				
Différences d'estimation exercice N-1 :				
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	+/-			
Différences d'estimation exercice N :				
Différences d'estimation exercice N-1 :				
Distribution de l'exercice précédent (1)	-			
Résultat global de l'exercice avant compte de régularisation	+/-			
- Autres éléments (2)	+/-			
Actif net en fin d'exercice	=			
(1) Versements au sens de l'article 75 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI.				
(2) Le contenu de cette ligne fera l'objet d'une explication précise de la part de l'OPCI (apports sur fusion, versements reçus en garantie en capital et/ou de performance, provision pour risques et charges sur actifs).				

**c) Tableau d'analyse de la valeur liquidative**

	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT	VARIATION N/N-1
<b>VALEUR LIQUIDATIVE DE CLOTURE</b>			
▪ Actif net de clôture			
▪ Nombre d'actions ou de parts			
▪ Valeur liquidative unitaire de clôture			

**V. E.T.I.C (ETAT DES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES)**

<p><b>A- PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES</b></p> <p>A1- Méthodes d'évaluation appliquées par l'OPCI  A2- Etat des dérogations  A3- Etat des changements de méthodes</p> <p><b>NB :</b> L'OPCI pourra, le cas échéant, adapter certains des états, prescrits ci-après, à ses besoins en vue de faire ressortir ses spécificités.</p>
<p><b>B- INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES AU BILAN ET AU CPC</b></p> <p>B1- Tableau d'information sur les choix directeurs susceptibles d'impacter les revenus et/ou l'actif net  B2- Etat des mouvements du capital  B3- Principaux actionnaires ou porteurs de parts à la date de clôture  B4 - Etats de mouvements et de valorisation des immeubles et droits réels immobiliers  B5- Inventaire des actifs immobiliers et ventilation des revenus immobiliers de l'exercice  B6- Etat des plus ou moins-values sur cessions d'actifs immobiliers  B7- Etats de mouvements et de valorisation du portefeuille des instruments financiers par catégorie  B8- Inventaire des instruments financiers et ventilation des revenus de l'exercice  B9- Tableau des filiales et participations  B10- Tableau des emprunts et autres dettes de financement  B11- Etat des titres et valeurs prêtés et empruntés  B12- Etat des créances et des dettes  B13- Tableau des provisions  B14- Tableau des engagements  B15- Détail des engagements sur contrats de crédit-bail  B16- Etat des titres donnés ou reçus en garantie  B17- Etat des titres donnés ou reçus en pension  B18- Etat des créances et dettes rattachées aux opérations de pension  B19- Etat des opérations en devises  B20- Détail des charges et frais de fonctionnement et de gestion de l'OPCI  B21- Tableau de passage du résultat global de l'exercice au résultat net fiscal</p>
<p><b>C- AUTRES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</b></p> <p>C1- Tableau d'affectation des résultats  C2- Tableau d'évolution des trois derniers exercices  C3- Datation et évènements postérieurs</p>

**A1- METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'OPCI**

Exercice...

<b>INDICATION DES METHODES D'EVALUATION APPLIQUEES PAR L'OPCI</b>
<b>ACTIFS IMMOBILIERS</b>
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (Article 3-1°) Immeubles en crédit-bail Droits réels sur immeubles réalisés sur une dépendance publique (Article 3-2°) Participations ou assimilés dans les sociétés de prépondérance immobilière (Art 3-4°) Titres d'OPCI (Art 3-5°).
<b>PORTEFEUILLE INSTRUMENTS FINANCIERS NON IMMOBILIERS</b>
Actions et valeurs similaires Titres d'OPCVM Bons du Trésor Dépôts à terme Obligations Billets de trésorerie Opérations temporaires sur titres Autres instruments financiers
<b>AUTRES COMPTES DE SITUATION</b>
Dettes de financement Créances Locataires Actionnaires ou porteurs de parts débiteurs Autres débiteurs Autres créditeurs Comptes financiers-Actif Comptes financiers-Passif

**A2 - ETAT DES DEROGATIONS**

Exercice...

INDICATIONS DES DEROGATIONS	JUSTIFICATION DES DEROGATIONS	INFLUENCE DES DEROGATIONS SUR LA VALEUR LIQUIDATIVE DE L'OPCI
I. Dérogations aux principes comptables des OPCI		
II. Dérogation aux méthodes d'évaluation		
III- Dérogations aux règles d'établissement et de présentation des états de synthèse		

**A3 - ETAT DES CHANGEMENTS DE METHODES**

INDICATIONS DES CHANGEMENTS	JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS	INFLUENCE DES CHANGEMENTS SUR LA VALEUR LIQUIDATIVE DE L'OPCI
I. Changements affectant les méthodes d'évaluation		
II. Changements affectant les règles d'établissement et de présentation des états de synthèse		

**B1- TABLEAU D'INFORMATION SUR LES CHOIX DIRECTEURS SUSCEPTIBLES D'IMPACTER LES REVENUS ET/OU L'ACTIF NET**

PRINCIPES DIRECTEURS EN MATERE DE POLITIQUE D'INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS
PRINCIPES DIRECTEURS EN MATIERE DE POLITIQUE DE PLACEMENTS FINANCIERS
AUTRES INFORMATIONS UTILES EN MATERE DE DECISIONS IMPACTANT LES REVENUS ET/OU L'ACTIF NET DE L'OPCI

**B2- ETAT DES MOUVEMENTS DU CAPITAL**

RUBRIQUE PAR NATURE	NOMBRE	MONTANT
<b>TITRES EN DEBUT D'EXERCICE (A)</b>		
* Emissions de l'exercice		
* Rachats de l'exercice		
<b>TITRES EN FIN D'EXERCICE (B)</b>		
<b>VARIATIONS (B-A)</b>		
* Commissions de souscriptions commissions de rachats		
* Commissions de souscriptions et rachats rétrocedés (*)		

(\*) à l'instar du plan comptable OPCVM

**B3- PRINCIPAUX ACTIONNAIRES OU PORTEURS DE PARTS (A LA CLOTURE DE L'EXERCICE)**

NOM PRENOM OU RAISON SOCIALE ET ADRESSE	NOMBRE	MONTANTS

**B4 - ETATS DE MOUVEMENTS ET DE VALORISATION DES IMMEUBLES ET DROITS REELS**

<b>Rubrique par nature</b>	<b>Début d'exercice</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>Cessions</b>	<b>Frais d'acquisition inclus</b>	<b>Variation des différences d'estimation</b>	<b>Fin d'exercice</b>
<b>Terrains et constructions</b>						
-						
-						
-						
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>						
-						
-						
-						
<b>Autres droits réels</b>						
-						
-						
-						
<b>Immeubles en cours de construction</b>						
-						
-						
-						
<b>Titres immobiliers et autres actifs</b>						
-						
-						
-						
<b>Total</b>						

**B5- INVENTAIRE DES ACTIFS IMMOBILIERS ET VENTILATION DES REVENUS DE L'EXERCICE**

Rubrique par nature	Date d'entrée	Nature du bien	Adresse	Prix d'acquisition	Différence d'estimation	Valeur actuelle	Produits
<b>Terrains et constructions</b>							
-							
-							
-							
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>							
-							
-							
-							
<b>Autres droits réels</b>							
-							
-							
-							
<b>Immeubles en cours de construction</b>							
-							
-							
-							
<b>Titres immobiliers et autres actifs</b>							
-							
-							
-							
<b>Total</b>							

NB : En cas de besoin, présenter un tableau séparé par nature

**B6- ETATS DES PLUS VALUES ET MOINS VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS**

Rubrique par nature	Date de cession	Valeur d'origine	Différences d'estimation	Produit de cession	Frais de cession	Moins-values nettes	Plus-values nette
<b>Terrains et constructions</b>							
-							
-							
-							
<b>Constructions sur sol d'autrui</b>							
-							
-							
-							
<b>Autres droits réels</b>							
-							
-							
-							
<b>Immeubles en cours de construction</b>							
-							
-							
-							
<b>Titres immobiliers et autres actifs</b>							
-							
-							
-							
<b>Total</b>							

**B7- ETATS DE MOUVEMENTS ET DE VALORISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN PORTEFEUILLE**

	Valeur du portefeuille en début d'exercice	Acquisitions	Cessions	Variation des différences d'estimation	Valeur du portefeuille à la clôture
<b>ACTIONS</b> ·ACTIONS COTEES ·ACTIONS NON COTEES					
<b>CERTIFICATS DES SUKUKS</b>					
<b>OBLIGATIONS</b> ·OBLIGATIONS ORDINAIRES ·OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS ·OBLIGATIONS AVEC BON DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS					
<b>TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES</b> ·BILLETS DE TRESORERIE ·CERTIFICAT DE DEPOT ·BONS DE SOCIETES DE FINANCEMENT					
<b>TITRES D'OPCVM</b> ·ACTIONS SICAV ·PARTS FCP					
<b>BONS DU TRESOR</b>					
<b>OPERATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES</b> .					
<b>AUTRES TITRES</b>					
<b>TOTAL</b>					

**AUTRES REVENUS FINANCIERS**

<b>OPERATIONS FINANCIERES A TERME</b>					
<b>AUTRES OPERATIONS FINANCIERES</b> ·COMPTES AT ·COMPTES A VUE					
<b>TOTAL</b>					

**B8- INVENTAIRE DES INSTRUMENTS FINANCIERS EN PORTEFEUILLE ET VENTILATION DES REVENUS DE L'EXERCICE**

CATEGORIE DE TITRES	PORTEFEUILLE DE CLOTURE		DETAIL DES REVENUS			DETAIL DES PLUS/MOINS VALUES	
	NOMBR	MONTAN	DIVIDENDE	INTERET	AUTRES	PLUS	MOINS
<b>ACTIONS</b> •ACTIONS COTEES •ACTIONS NON COTEES							
<b>CERTIFICATS DES SUKUKS</b>							
<b>OBLIGATIONS</b> •OBLIGATIONS ORDINAIRES •OBLIGATIONS CONVERTIBLES EN ACTIONS •OBLIGATIONS AVEC BON DE							
<b>TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES</b> •BILLETS DE TRESORERIE •CERTIFICAT DE DEPOT •BONS DE SOCIETES DE FINANCEMENT							
<b>TITRES D'OPCVM</b> •ACTIONS SICAV •PARTS FCP							
<b>BONS DU TRESOR</b>							
<b>OPERATIONS TEMPORAIRES SUR TITRES</b>							
<b>AUTRES TITRES</b>							
<b>TOTAL</b>							

**AUTRES REVENUS FINANCIERS**

OPERATIONS FINANCIERES A TERME							
AUTRES OPERATIONS FINANCIERES •COMPTES AT •COMPTES A VUE							
<b>TOTAL</b>							



**B10- TABLEAU DES EMPRUNTS ET AUTRES DETTES DE FINANCEMENT**

<b>Emprunt par nature</b>	<b>Début d'exercice</b>	<b>Débloques</b>	<b>Remboursements</b>	<b>Autres mouvements</b>	<b>Fin d'exercice</b>	<b>Maturité initiale</b>	<b>Nature du bien financé (1)</b>	<b>Maturité résiduelle</b>	<b>Autres caractéristiques (2)</b>
<b>EMPRUNTS</b>									
- R									
-									
<b>EMPRUNTS PAR EMISSION DE BT</b>									
- R									
-									
<b>DEPOTS ET GARANTIES RECUS</b>									
- R									
-									
<b>AUTRES DETTES DE FINANCEMENT</b>									
- R									
-									
<b>TOTAL</b>									

(1) *Bien immobilier, financier ou autre*

(2) *Taux fixe/variable, amortissable ou remboursement in fine, autres caractéristiques particulières*

**B11- ETAT DES TITRES ET VALEURS PRETES ET EMPRUNTES**

Exercice du ..... Au .....

	Désignation	Coût historique	Durée	Valeur de marché	Commentaires
<b>TITRES ET VALEURS PRETES</b>					
ACTIONS					
TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES					
BONS DE TRESOR					
AUTRES TITRES					
<b>TOTAL DES TITRES ET VALEURS PRETES</b>					
<b>TITRES ET VALEURS EMPRUNTES</b>					
ACTIONS					
TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES					
BONS DE TRESOR					
AUTRES TITRES					
<b>TOTAL DES TITRES ET VALEURS EMPRUNTES</b>					

**B12- TABLEAU DES CREANCES & DES DETTES**

<b>CREANCES</b>	<b>TOTAL (BRUT)</b>	<b>PLUS D'UN AN</b>	<b>MOINS D'UN AN</b>	<b>ECHU NON RECOUVRE</b>
<b>CREANCES ET COMPTES RATTACHES</b>				
Fournisseurs, avances et acomptes Créances locataires Etat débiteur Actionnaires ou porteurs de parts débiteurs Autres débiteurs Comptes de régularisation d'actif				
<b>TOTAL DES CREANCES</b>				

<b>DETTES</b>	<b>TOTAL (BRUT)</b>	<b>PLUS D'UN AN</b>	<b>MOINS D'UN AN</b>	<b>ECHU NON PAYE</b>
<b>DETTES ET COMPTES RATTACHES</b>				
Fournisseurs et comptes rattachés Clients créditeurs, avances et acomptes Etat créditeur Actionnaires ou porteurs de parts Autres créanciers				
<b>TOTAL DES DETTES</b>				

**B13- TABLEAU DES PROVISIONS**

RUBRIQUE	MONTANT EN DEBUT D'EXERCICE	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT EN FIN D'EXERCICE
<b>PROVISION POUR DEPRECIATION DES CREANCES ET COMPTES RATTACHES</b>				
Provision Fournisseurs, avances et acomptes Provision Créances Locataires Provision Etat débiteur Provision Actionnaires ou porteurs de parts débiteurs Provision Autres débiteurs Provision Comptes de régularisation d'actif Provision Ecarts de conversion-actif				
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION DE TRESORERIE</b>				
Provision Dépôts à vue rémunérés Provision Banques (soldes débiteurs) Provision Sociétés de bourse et autres intermédiaires Provision Autres comptes de trésorerie-actif				
<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Provisions pour risques Provisions pour charges				
<b>AUTRES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>				
Provisions pour risques Provisions pour charges				

**B14- ETAT DES ENGAGEMENTS**

Exercice.....

<b>ENGAGEMENTS DONNES</b>	<b>Date d'engagement</b>	<b>Valeur</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Terme / conditions d'engagement</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Engagements sur portefeuille titres (A)</b> ➤ Engagements sur actions ➤ Engagements sur autres titres					
<b>Engagements (B)</b>					
<b>Engagements de crédit bail (C)</b>					
<b>Engagements à terme donnés (D)</b> ➤ A terme ferme ➤ A terme optionnel					
<b>Autres engagements donnés (E)</b> ➤ ➤					
<b>ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>Date d'engagement</b>	<b>Valeur</b>	<b>Emetteur</b>	<b>Terme / conditions d'engagement</b>	<b>Commentaires</b>
<b>Engagements sur portefeuille titres (A)</b> ➤ Engagements sur actions ➤ Engagements sur autres titres					
<b>Engagements (B)</b>					
<b>Engagements de crédit bail (C)</b>					
<b>Engagements à terme reçus (D)</b> ➤ A terme ferme ➤ A terme optionnel					
<b>Autres engagements reçus (E)</b> ➤ ➤					

**B15- TABLEAU DES ENGAGEMENTS SUR CONTRATS DE CREDIT-BAIL**

Exercice.....au.....

Rubriques	Date de la 1 <sup>ère</sup> échéance	Durée du contrat en mois	Valeur à la date du contrat	Durée théorique d'amortissement	Cumul redevances antérieurs	Redevances de l'exercice	Redevances restant à payer		Prix d'achat résiduel	Observations
							A moins d'un an	A plus d'un an		

**B16- ETAT DES TITRES DONNES OU REÇUS EN GARANTIE**

Exercice du ..... au .....

		MONTANT DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT FIN D'EXERCICE
<b>PRET ET EMPRUNT DE TITRES</b>	<b>TITRES DONNES EN GARANTIE</b>				
	ACTIONS				
	OBLIGATIONS				
	TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES				
	BONS DE TRESOR				
	CERTIFICATS DE SUKUK				
	AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS				
	<b>TITRES RECUS EN GARANTIE</b>				
	ACTIONS				
	OBLIGATIONS				
	TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES				
	BONS DE TRESOR				
	CERTIFICATS DE SUKUK				
	AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS				
<b>OPERATION A TERME</b>	<b>TITRES DONNES EN GARANTIE</b>				
	ACTIONS				
	OBLIGATIONS				
	TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES				
	BONS DE TRESOR				
	CERTIFICATS DE SUKUK				
	AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS				
	<b>TITRES RECUS EN GARANTIE</b>				
	ACTIONS				
	OBLIGATIONS				
	TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES				
	BONS DE TRESOR				
	CERTIFICATS DE SUKUK				
	AUTRES INSTRUMENTS FINANCIERS				

**B17 - ETAT DES TITRES DONNES OU REÇUS EN PENSION**

Exercice du ..... au .....

<b>Titre donnés ou reçus en pension</b>	<b>Code ISIN Maroclear</b>	<b>Désignation</b>	<b>Emetteur</b>	<b>Coût historique</b>	<b>Prix de revient</b>	<b>Valeur du marché</b>	<b>+/- value</b>	<b>Valeur de rachat</b>

**B18- ETAT DES CREANCES ET DETTES SE RATTACHANT AUX OPERATIONS DE PENSION**

	MONTANT DEBUT D'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	MONTANT FIN D'EXERCICE
<b>CREANCES REPRESENTATIVES DE TITRES RECUS EN PENSION</b>				
ACTIONS				
OBLIGATIONS				
TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES				
BONS DE TRESOR				
AUTRES TITRES				
<b>DETTES REPRESENTATIVES DE TITRES DONNES EN PENSION</b>				
ACTIONS				
OBLIGATIONS				
TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES				
BONS DE TRESOR				
AUTRES TITRES				
<b>DETTES REPRESENTATIVES DE TITRES RECUS EN PENSION ET VENDUS FERME</b>				
ACTIONS				
OBLIGATIONS				
TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES				
BONS DE TRESOR				
AUTRES TITRES				
<b>DETTES REPRESENTATIVES DE TITRES RECUS EN PENSION ET REDONNES EN PENSION</b>				
ACTIONS				
OBLIGATIONS				
TITRES DE CREANCES NEGOCIABLES				
BONS DE TRESOR				
AUTRES TITRES				

**B19- ETAT DES OPERATIONS EN DEVISES**

Exercice du ..... au .....

NATURE	EXERCICE	EXERCICE PRECEDENT
	Contre -valeur en dirhams	Contre-valeur en dirhams
* Entrées		
<b>TOTAL DES ENTREES</b>		
* Sorties		
<b>TOTAL DES SORTIES</b>		
<b>BALANCE DEVISES</b>		
<b>Total</b>		

**B20- DETAIL DES CHARGES ET CONDITIONS DE GESTION**

	<b>DETAIL DES POSTES DU C.P.C</b>	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
<b>60</b>	<p><b>CHARGES SUR OPERATIONS IMMOBILIERES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Charges ayant leur contrepartie en produits</li> <li>• Charges d'entretien courant du patrimoine locatif</li> <li>• Charges de gros entretien</li> <li>• Charges de renouvellement et de remplacement</li> <li>• Autres charges immobilières</li> <li>• Rémunérations prestataires extérieurs (dont experts immobiliers)</li> <li>• Impôts et taxes et versements assimilés</li> </ul>		
<b>62</b>	<p><b>CHARGES SUR OPERATIONS FINANCIERES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>		
<b>64</b>	<p><b>CHARGES DE GESTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locations et charges locatives</li> <li>• Entretien et réparations</li> <li>• Primes d'assurance</li> <li>• Rémunération de personnel externe</li> <li>• Rémunération d'intermédiaires &amp; honoraires</li> <li>• Fournitures de bureau</li> <li>• Documentation</li> <li>• Missions &amp; réceptions</li> <li>• Publicité et publications</li> <li>• Frais postaux et de télécommunication</li> <li>• Cotisations</li> <li>• Services bancaires</li> <li>• Autres charges externes</li> <li>• Autres charges de gestion courante</li> <li>• Frais de conseil et d'assemblée</li> <li>• Jetons de présence</li> <li>• Autres charges de gestion courantes</li> </ul>		

**DETAIL DES CONDITIONS DE GESTION ET DES FRAIS FACTURES  
PAR LA SOCIETE DE GESTION**

	<b>Rubrique</b>	<b>Exercice</b>	<b>Exercice précédent</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> <li>•</li> </ul>		
	<b>TOTAL</b>		
	<b>SYNTHESE DES CONDITIONS</b>		

**B21- PASSAGE DU RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE AU RESULTAT FISCAL**

Exercice.....

INTITULE	MONTANT	MONTANT
<b>I. RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>		
* Bénéfice	<b>x</b>	
* Perte		<b>x</b>
<b>II. REINTEGRATIONS FISCALES</b>		
-	<b>x</b>	
-		
-		
-		
-		
-		
<b>II. DEDUCTIONS FISCALES</b>		<b>x</b>
-		
-		
-		
-		
-		
-		
<b>TOTAL</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>
<b>IV. RESULTAT BRUT FISCAL</b>		<b>x</b>
Bénéfice brut si T1 > T2 (A)		<b>x</b>
Déficit brut si T2 > T1 (B)		
<b>V. REPORTS DEFICITAIRES IMPUTES (C) (1)</b>		<b>x</b>
* Exercice n-4	<b>x</b>	
* Exercice n-3	<b>x</b>	
* Exercice n-2	<b>x</b>	
* Exercice n-1	<b>x</b>	
<b>VI. RESULTAT FISCAL</b>		<b>x</b>
Bénéfice net fiscal (A-C)		
Ou		<b>x</b>
Déficit net fiscal (B)		<b>x</b>
<b>VII. CUMUL DES AMORTISSEMENTS FISCALEMENT DIFFERES</b>		
<b>VIII. CUMUL DES DEFICITS FISCAUX RESTANT A REPORTER</b>		<b>x</b>
* Exercice n-3	<b>x</b>	
* Exercice n-2	<b>x</b>	
* Exercice n-1	<b>x</b>	
* Exercice n	<b>x</b>	

(1) Dans la limite du montant du bénéfice brut fiscal

**C1- TABLEAU D’AFFECTATION DES RESULTATS**

	MONTANT		MONTANT
<b>A. RESULTAT DISTTRIBUABLE</b> (Décision du.....)  – Report à nouveau des résultats nets des exercices antérieurs – Report à nouveau des plus values nettes – Résultats en instance d’affectation – Résultat net de l’exercice (Article 74) – Résultat sur cessions d’actifs – Solde des Comptes de régularisation		<b>B. AFFECTATION DES RESULTATS</b>  – Capital – Dividendes – Report à nouveau – Autres prélèvements	
<b>TOTAL (A)</b>		<b>TOTAL (B)</b>	

TOTAL A = TOTAL B

**C2 - TABLEAU D'EVOLUTION DES TROIS DERNIERS EXERCICES**

Au.....

	<b>NATURE DES INDICATIONS</b>	<b>Exercice n - 2</b>	<b>Exercice n - 1</b>	<b>Exercice n</b>
	<b>ACTIF NET</b>			
	Capital Résultat à affecter Autres comptes d'actif net			
	<b>PORTEFEUILLE</b>			
	Portefeuille Titres acheteur Portefeuille Titres vendeur			
	<b>COMPTES FINANCIERS NETS (ACTIF-PASSIF)</b>			
	<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>			
	Produits sur opérations financières Charges sur opérations financières Résultat net de l'exercice Résultat à affecter			
	<b>Résultats par titre</b>			
	Valeur liquidative dont part en capital part revenus			

**C3- DATATION ET EVENEMENTS POSTERIEURS**

Date de clôture (1)

Date d'établissement des états de synthèse (2)

(1) Justification en cas de changement de la date de clôture de l'exercice

(2) Justification en cas de dépassement du délai réglementaire

**EVENEMENTS NES POSTERIEUREMENT A LA DATE DE CLOTURE NON RATTACHABLES A CET EXERCICE ET CONNUS AVANT LA DATE DE COMMUNICATION EXTERNE DES ETATS DE SYNTHESE**

Dates	Evénements
	✓ Favorables
	✓ Défavorables

**Chapitre 4 :**  
**Cadre comptable et plan de comptes**

## ▪ **Cadre comptable :**

Le cadre comptable comprend dix classes. Il est organisé comme suit :

- Comptes de situation :
  - ✓ Classe 1 : Comptes de financement permanent.
  - ✓ Classe 2 : Comptes d'actif immobilisé.
  - ✓ Classe 3 : Comptes d'actif circulant (hors comptes financiers).
  - ✓ Classe 4 : Comptes de passif circulant (hors comptes financiers).
  - ✓ Classe 5 : Comptes financiers.
- Comptes de gestion :
  - ✓ Classe 6 : Comptes de charges.
  - ✓ Classe 7 : Comptes de produits.
  - ✓ Classe 8 : Comptes de résultats.
- Comptes spéciaux :
  - ✓ Classe 0 : Comptes spéciaux.
  - ✓ Classe 9 : réservée aux comptes analytiques.

## ▪ **La structure de la codification :**

La codification présente des comptes jusqu'à cinq chiffres.

La signification du nombre de caractères obéit aux règles suivantes :

- Un chiffre = Classe ou masse.
- Deux chiffres = Rubrique.
- Trois chiffres = Poste.
- Quatre chiffres = Comptes principal.
- Cinq chiffres = Comptes divisionnaire.
- Six chiffres et plus = Sous comptes.

Les classes, rubriques, postes et comptes principaux sont obligatoires. Les comptes divisionnaires sont recommandés.

▪ **Le passage du cadre comptable aux états de synthèse :**

Le plan comptable des OPC I permet le passage direct du plan de comptes aux états de synthèse. Ainsi, l'élaboration du bilan pourra être effectuée à partir des postes (3 chiffres) qui sont regroupés en rubriques (2 chiffres) et en classes (1 chiffres).

Le rattachement des classes aux différentes parties des états de synthèse s'effectue comme suit:

➤ **BILAN :**

- CLASSE 1 : PASSIF
- CLASSE 2 : ACTIF
- CLASSE 3 : ACTIF
- CLASSE 4 : PASSIF
- CLASSE 5 :
  - RUB 51 : ACTIF
  - RUB 55 : PASSIF

➤ **COMPTE DE PRODUITS ET CHARGES :**

- CLASSE 6 = CPC - charges
- CLASSE 7 = CPC - produits

➤ **LE RESULTAT ET SON AFFECTATION:**

La classe 8 comprend les comptes de résultats ainsi que les comptes relatifs aux régularisations des revenus de l'exercice en cours et groupés dans la rubrique 88 « résultats imputés ».

**Section 1 : Cadre comptable**

COMPTES DE SITUATION

CLASSE 1			CLASSE 2			CLASSE 3			CLASSE 4			CLASSE 5		
COMPTES DE CAPITAUX OU D'ACTIF NET			COMPTES D'ACTIF IMMOBILISE			TITRES ET CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT			COMPTES DU PASSIF CIRCULANT			COMPTES FINANCIERS ACTIF		
11		<b>CAPITAL</b>	22		<b>IMMEUBLES EN COURS DE REALISATION</b>	30		<b>TITRES DE CREANCES NON IMMOBILIERS A CARACTERE LIQUIDE</b>				51		<b>COMPTES DE TRESORERIE ACTIF</b>
	111	CAPITAL EN DEBUT D'EXERCICE		221	TERRAINS AFFECTES A UN PROJET LOCATIF								511	CHEQUES ET VALEURS A ENCAISSER
	112	EMISSIONS ET RACHATS		222	IMMEUBLES EN COURS DE REALISATION	31		<b>TITRES DE CREANCE NON IMMOBILIERS A CARACTERE LIQUIDE</b>					514	BANQUES, AUTRES ETAB FINANCIERS (SD)
	113	COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RACHAT		228	AVANCES ET ACOMPTE VERSÉS SUR COMMANDES								518	AUTRES COMPTES FINANCIERS-ACTIF
	114	DIFFERENCES DE CHANGE	23		<b>IMMEUBLES LOCATIFS</b>	32		<b>AUTRES TITRES ET VALEURS NON IMMOBILIERS</b>						
	115	VARIATION DES DIFFERENCES D'ESTIMATION		231	TERRAINS									
	116	FRAIS LIES A L'ACQUISITION DES ACTIFS (Mode frais exclus)		232	CONSTRUCTIONS	33		<b>FOURNISSEURS DEBITEURS, AVANCES ET ACOMPTE</b>	43		<b>LOCATAIRES CREDITEURS</b>	55		<b>COMPTES DE TRESORERIE PASSIF</b>
	117	FRAIS DE CONSTITUTION, DE FUSION, D'APPORT	24		<b>DROITS REELS SUR UNE DEPENDANCE PUBLIQUE</b>								554	BANQUES, AUTRES ETAB FINANCIERS (SC)
12		<b>REPORT A NOUVEAU</b>		241	-DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT	34		<b>CREANCES/OPERATIONS ET COMPTES RATTACHES</b>	44		<b>DETTES SUR OPERATIONS SUR TITRES ET COMPTES RATTACHES</b>		555	SOCIETES DE BOURSE ET AUTRES INTERMEDIAIRES
13		<b>DIFFERENCES D'ESTIMATION</b>		242	DOMAINE PUBLIC D'UNE COLLECTIVITE		340	CREANCES SUR OPERATIONS SUR TITRES		440	DETTES SUR OPERATIONS SUR TITRES		558	AUTRES COMPTES FINANCIERS-PASSIF
14		<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>		243	-DOMAINE PUBLIC D'UN ETABLISSEMENT PUBLIC		341	CREANCES LOCATIVES ET COMPTES RATTACHES		441	FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES			
15		<b>RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTION</b>	25		<b>INSTRUMENTS FINANCIERS ET PARTICIPATIONS DES STÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOB</b>		345	ETAT DEBITEUR		445	ETAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES	57		<b>DIFFERENCES D'ESTIMATION SUR CPTE FINANCIERS (change et dépréciation)</b>
	151	<b>RESULTAT EIA créateur</b>		251	<b>ACTIONS ET VALEURS</b>		348	<b>DEBITEURS DIVERS</b>						
	159	<b>RESULTAT EIA débiteur</b>		252	<b>CERTIFICATS DE SUKUK</b>	36		<b>ACTIONNAIRES OU PORTEURS DE PARTS-CPTES DEBITEURS</b>	46		<b>ACTIONNAIRES OU PORTEURS DE PARTS-COMPTES CREDITEURS</b>	59		<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TRESORERIE</b>
16		<b>RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>		253	TITRES OU DROITS D E CREANCE	37		<b>COMPTES TRANSITOIRES ET D'ATTENTE DEBITEURS</b>	47		<b>COMPTES TRANSITOIRES ET D'ATTENTE DEBITEURS</b>			
	161	<b>RESULTAT NET DE L'EXERCICE</b>		254	<b>TITRES D'OPCI</b>									
	162	<b>RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS</b>	26		<b>CONTRATS DE CREDIT BAIL</b>	38		<b>COMPTES DE REGULARISATION ACTIF</b>	48		<b>COMPTES DE REGULARISATION/ PASSIF</b>			
			27		<b>AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS</b>									
17		<b>DETTES DE FINANCEMENT</b>		271	<b>DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS VERSES</b>									
18		<b>PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES</b>		274	<b>AUTRES CREANCES IMMOBILISEES</b>	39		<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CREANCES</b>	49		<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>			
			28		<b>DIFFERENCES D'ESTIMATION</b>									



COMPTES DE GESTION

CLASSE 6			CLASSE 7			CLASSE 8			CLASSE 9			CLASSE 0		
COMPTES DE CHARGE			COMPTES DE PRODUITS			COMPTES DE RESULTAT			COMPTES ANALYTIQUES			COMPTES SPECIAUX		
60		CHARGES LIEES A L'ACTIVITE IMMOBILIERE	70		PRODUITS LIEES A L'ACTIVITE IMMOBILIERE	84		RESULTAT FINANCIER	90		COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES REFLECHIS	01		BILAN D'OUVERTURE
	601	CHARGES IMMOBILIERES		701	PRODUITS IMMOBILIERES		840	RESULTAT FINANCIER		91	COMPTES DE RECLASSEMENT D'ANALYSE		010	BILAN D'OUVERTURE
	602	CHARGES SUR PARTS ET ACTIONS D'ENTITES IMMOBILIERES		702	PRODUITS SUR PARTS ET ACTIONS D'ENTITES IMMOBILIERES (y.c les OPCD)		87	RESULTAT NET DE L'EXERCICE		92	SECTIONS ANALYTIQUES		02	BILAN DE CLOTURE
	603	AUTRES CHARGES IMMOBILIERES		703	AUTRES PRODUITS IMMOBILIERES		870	RESULTAT NET DE L'EXERCICE		93	COUTS D'ACHAT		020	BILAN DE CLOTURE
	604	CHARGES D'EMPRUNT SUR LES ACTIFS IMMOBILIERES					88	RESULTATS IMPUTES		94	INVENTAIRE PERMANENT		04	
61		CHARGES SUR AUTRES OPERATIONS FINANCIERES	71		PRODUITS SUR AUTRES OPERATIONS FINANCIERES		881	REGULARISATION DES REVENUS DE L'EXERCICE EN COURS		95	COUT DE REVIENT		040	
										96	ECART SUR COUT PREETABLI		05	
63		AUTRES CHARGES	73		AUTRES PRODUITS		89	RESULTAT A AFFECTER		97	DIFFERENCE D'INCORPORATION		050	
							890	RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER		98	RESULTAT ANALYTIQUE		08	ENGAGEMENTS DIVERS
64		FRAIS DE GESTION	74		PRODUITS DE GESTION					99	COMPTES DE LIAISONS			
65		MOINS VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS	75		PLUS VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS									
				77	RÉGULARISATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN COURS									
68		DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS	78		REPRISES SUR DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS									
69		IMPOTS SUR LES RESULTATS	69		IMPOTS SUR LES RESULTATS									

**Section 2 : Plan de comptes**

**CLASSE 1**

**COMPTES DE FINANCEMENT PERMANENT**

- 11- CAPITAL**
  - 12- REPORT A NOUVEAU**
  - 13- DIFFERENCES D'ESTIMATION**
  - 14- COMPTES DE REGULARISATION**
  - 15- RESULTAT EN INSTANCE D'AFFECTATION**
  - 16- RESULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE**
  - 17- DETTES DE FINANCEMENT**
  - 18- PROVISIONS DURABLES POUR RISQUES ET CHARGES**
- 

**11- Capital**

- 111- Capital (en début d'exercice)
- 112- Emissions et rachats
  - 1121- Emissions
  - 1122- Rachats
- 113- Commissions de souscription et de rachat
  - 1131- Commissions de souscription
    - 11311- Commissions de souscription acquises
    - 11312- Commissions de souscription non acquises
  - 1132- Commissions de rachat
  - 1139- Rétrocessions
- 114- Différences de change
  - 1141- Différences de change relatives à des actifs immobiliers
  - 1142- Différences de change relatives à des actifs non immobiliers
- 115- Variation des différences d'estimation
  - 1152- Variation des différences d'estimation relatives à des actifs immobiliers
  - 1153- Variation des différences d'estimation relatives à des actifs non immobiliers
- 116- Frais liés à l'acquisition des actifs (mode frais exclus)
- 117- Frais de constitution, de fusion, d'apport

**12- Report à nouveau**

- 1261- Report à nouveau des résultats nets des exercices antérieurs
- 1262- Report à nouveau des plus-values nettes

**13- Différences d'estimation**

- 131- Différences d'estimation relatives à des actifs immobiliers

132- Différences d'estimation relatives à des actifs non immobiliers

**14- Comptes de régularisations**

141- Régularisations des reports à nouveau des résultats nets/exercices antérieurs

142- Régularisation des reports à nouveau sur résultats/cession d'actifs

143- Régularisation du résultat global de l'exercice clos (en instance d'affectation)

**15- Résultat en instance d'affectation**

151- Résultats net de l'exercice en en instance d'affectation (1)

152- Résultat sur cessions d'actifs en instance d'affectation (1)

**16- Résultat global de l'exercice**

161- Résultat net de l'exercice (1)

162- Résultat sur cession d'actifs (1)

**17- Dettes de financement**

172- Emprunts immobiliers

**18- Provisions pour risques et charges**

(1) Des sous comptes peuvent être créés pour séparer les comptes à soldes débiteurs de ceux à soldes créditeurs

**CLASSE 2**

**COMPTES D'ACTIF IMMOBILISE**

**22- IMMEUBLES EN COURS DE RÉALISATION (articles 3-1° et 3-3°)**

**23- IMMEUBLES LOCATIFS (articles 3-1° et 3-3°)**

**24- DROITS RÉELS SUR UNE DÉPENDANCE PUBLIQUE (articles 3-2° et 3-3°)**

**25- INSTRUMENTS FINANCIERS ET PARTICIPATIONS DES SOCIÉTÉS À PRÉPONDÉRANCE IMMOBILIÈRE (articles 3-4° et 5°)**

**26- CONTRATS DE CRÉDIT-BAIL**

**27 AUTRES ACTIFS IMMOBILIERS**

**28- DIFFÉRENCES D'ESTIMATION**

---

**22- Immeubles en cours de réalisation**

221- Terrains affectés à un projet locatif

222- Immeubles en cours de réalisation

228- Avances et acomptes versés sur commandes

**23- Immeubles locatifs**

231- Terrains

232- Constructions

2321- Bâtiments

2323- Constructions sur sol d'autrui

2327- Installations générales, agencements, aménagements des constructions

2328- Droits réels immobiliers liés

**24- Droits réels sur une dépendance publique**

241- Droits réels sur immeubles réalisés sur le domaine public de l'Etat

242- Droits réels sur immeubles réalisés sur le domaine public d'une collectivité locale

243- Droits réels sur immeubles réalisés sur le domaine public d'un établissement public

**25- Instruments financiers et participations des sociétés à prépondérance immobilière**

251- Actions et valeurs assimilées

252- Certificats de sukuk

253- Autres titres ou droits de créances

**26 – Titres d’OPCI**

261 - Titres d’OPCI 1

262 – Titres d’OPCI 2

**27- Contrats de crédit-bail**

**28- Autres actifs immobiliers**

281- Dépôts et cautionnements versés

282- Autres créances immobilisées

**29- Différences d'estimation**

291- sur terrains affectés à un projet locatif

292- sur immobilisations en cours

293- sur immeubles locatifs

294- sur droits réels sur une dépendance publique

295- sur titres de participation dans sociétés à prépondérance immobilière

296- sur titres d’OPCI

297- Différences d’estimation sur autres actifs immobiliers

**CLASSE 3**

**COMPTES D'ACTIF CIRCULANT  
(HORS COMPTES FINANCIERS)**

- 30- TITRES DE CAPITAL NON IMMOBILIERS À CARACTÈRE LIQUIDE**
  - 31- TITRES DE CRÉANCES NON IMMOBILIERS À CARACTÈRE LIQUIDE**
  - 32- AUTRES TITRES ET VALEURS NON IMMOBILIERS**
  - 33- FOURNISSEURS DÉBITEURS, AVANCES ET ACOMPTES**
  - 34- CRÉANCES ET COMPTES RATTACHÉS**
  - 36- ACTIONNAIRES OU PORTEURS DE PARTS – COMPTES DEBITEURS**
  - 37- COMPTES TRANSITOIRES ET D'ATTENTE DÉBITEURS**
  - 38- COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF**
  - 39- PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES CRÉANCES**
- 

**30- Titres de capital non immobiliers à caractère liquide**

- 301- Actions et valeurs assimilées
- 302- Titres d'OPCVM
- 304- Autres titres et valeurs assimilés

**31- Titres de créances non immobiliers à caractère liquide**

- 311- Bons de trésor
- 312- Obligations et valeurs assimilées
- 313- Billets de trésorerie
- 314- Autres titres de créances non immobiliers

**32- Autres titres et valeurs non immobiliers**

- 321- Opérations temporaires sur titres
- 322- Contrats financiers
- 323- Dépôts
- 324 – Avances en comptes courants
- 327- Différences d'estimation sur dépôt et instruments financiers et assimilés
- 328- Opérations de cession sur instruments financiers

**33- Fournisseurs débiteurs, Avances et acomptes**

- 331- Fournisseurs - avances acomptes versés sur commandes
- 332- Autres fournisseurs débiteurs

**34- Créances et comptes rattachés**

- 340- Créances sur opérations
  - 3401- Devises à terme
  - 3402- Souscriptions à titre réductible
  - 3403- Coupons à recevoir
  - 3404- Ventes à règlement différé
  - 3405- Obligations amorties
  - 3406- Dépôts de garantie (non immobiliers)
- 341- Créances locatives et comptes rattachés
  - 3411- Locataires, produits facturés
  - 3412- Locataires douteux ou litigieux
  - 3413- Locataires, produits non encore facturés
- 345- Etat débiteur
- 348- Débiteurs divers
  - 3481- Créances sur cessions d'immobilisations
  - 3488- Autres débiteurs (syndics, etc.)

**36- Actionnaires ou porteurs de parts – comptes débiteurs**

**37- Comptes transitoires et d'attente débiteurs**

**38- Comptes de régularisation actif**

- 381- Charges constatées d'avance
- 383- Intérêts courus et non échus à percevoir
- 388- Autres comptes débiteurs de répartition périodique des frais

**39- Provisions pour dépréciation des créances**

- 391- Dépréciation des créances locataires
- 396- Dépréciation des autres créances

**CLASSE 4**

**COMPTES DU PASSIF CIRCULANT  
(HORS COMPTES FINANCIERS)**

**43- LOCATAIRES CREDITEURS**

**44- DETTES ET COMPTES RATTACHES**

**46- ACTIONNAIRES OU PORTEURS DE PARTS**

**47- COMPTES TRANSITOIRES ET D'ATTENTE CREDITEURS**

**48- COMPTES DE REGULARISATION PASSIF**

**49- PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES**

-----  
**43- Locataires créditeurs**

431- Dépôts de garantie reçus des locataires

432- Autres locataires créditeurs

**44- Dettes et comptes rattachés**

441- Dettes sur opérations sur titres

4411- Devises à terme

4412- Souscriptions à payer

4413- Commissions non acquises à payer

4414- Achats à règlement différé

444- Fournisseurs et comptes rattachés

4441- Fournisseurs d'immobilisations en cours

4442- Fournisseurs d'exploitation

4447- Fournisseurs, factures non-parvenues

445- Etat et autres collectivités publiques

4452- Etat – Impôts, taxes et assimilés

4455- Etat – TVA facturée

4456- Etat – TVA due

4458- Etat - Autres comptes créditeurs

448- Créancier divers

4481- Créanciers sur cessions d'immobilisations

4482- Autres dettes sur commissions de souscription acquises en attente

4483- Autres créanciers

**46- Actionnaires ou porteurs de parts**

**47- Comptes transitoires et d'attente créditeurs**

**48- Comptes de régularisation passif**

481- Produits constatés d'avance

483- Intérêts courus et non échus à payer

488- Autres comptes créditeurs de répartition périodique des frais

**49- Provisions pour risques et charges**

497- Provision pour risques et charges sur actifs

498- Autres provisions pour risques et charges

**CLASSE 5**  
**COMPTES FINANCIERS**

**51- COMPTES FINANCIERS – ACTIF**

**55- COMPTES FINANCIERS – PASSIF**

**57- DIFFERENCES D'ESTIMATION SUR COMPTES FINANCIERS**

**59- PROVISIONS POUR DEPRECIATION DES COMPTES DE TRESORERIE ACTIF**

---

**51- Trésorerie- actif**

511- Chèques et valeurs à encaisser

514- Banques, autres organismes et établissements financiers (soldes débiteurs)

5141- Banques, autres OEF – comptes en dirhams

5142- Banques, autres OEF – comptes en devises

515- Sociétés de bourses et autres intermédiaires

518- Autres comptes financiers - Actif

**55- Trésorerie – passif**

551 – Emprunts de trésorerie

554- Banques, autres organismes et établissements financiers (Soldes créditeurs)

555- Sociétés de bourse et autres intermédiaires

558- Autres comptes financiers – passif

**57- Différences d'estimation sur comptes financiers (change et dépréciation)**

**59- Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie- actif**

**CLASSE 6**  
**COMPTES DE CHARGES**

- 60- CHARGES SUR OPERATIONS IMMOBILIERES**
  - 61- CHARGES SUR AUTRES OPERATIONS FINANCIERES**
  - 63- FRAIS DE GESTION ET DE FONCTIONNEMENT**
  - 64- AUTRES CHARGES**
  - 65- MOINS VALUES SUR CESSIONS D'ACTIFS**
  - 68- DOTATIONS AUX DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS**
  - 69- IMPOTS SUR LES RESULTATS**
- 

**60- Charges sur opérations immobilières**

- 601- Charges immobilières
  - 6011- Charges ayant leur contrepartie en produits
  - 6012- Charges d'entretien courant du patrimoine locatif
  - 6013- Charges de gros entretien
  - 6014- Charges de renouvellement et de remplacement
  - 6015- Autres charges immobilières
  - 6016- Rémunérations prestataires extérieurs (dont experts immobiliers)
  - 6019- Impôts et taxes et versements assimilés
- 602- Charges sur parts et actions d'entités immobilières
- 603- Autres charges sur actifs immobiliers
- 604- Charges d'emprunt sur les actifs immobiliers

**61- Charges sur autres opérations financières**

- 611- Charges financières actifs financiers non immobiliers
  - 6111- Charges sur acquisition et cessions temporaires de titres
  - 6112- Charges sur contrats financiers
  - 6113- Charges sur dettes financières
- 612- Autres charges financières non immobilières

**62- Charges sur acquisitions et cessions temporaires de titres**

**63- Frais de gestion**

- 631 – Charges externes
- 632 – Autres charges externes

635 – Autres charges de gestion courante

637 – Dotations aux frais budgétés

639 – Rétrocessions de frais de gestion

**64- Autres charges (charges exceptionnelles)**

**65- Moins-values sur cessions d'actifs**

**Poste 651 : Moins-values réalisées sur actifs immobiliers :**

6511 - Moins-values réalisées sur actifs immobiliers

6512 - Frais de cession d'actifs immobiliers

**Poste 652 : Moins-values réalisées sur actifs non immobiliers :**

6521 - Moins-values réalisées sur actifs non immobiliers

6522 - Frais de cession d'actifs non immobiliers

**68- Autres dotations aux dépréciations et provisions**

682- Autres dotations aux dépréciations des autres créances (autres que les créances immobilières et financières)

**69- Impôt sur les résultats**

**CLASSE 7**  
**COMPTES DE PRODUITS**

**70- PRODUITS LIÉS À L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

**71- PRODUITS SUR OPERATIONS FINANCIERES**

**73- AUTRES PRODUITS DE GESTION**

**74- AUTRES PRODUITS**

**75- PLUS VALUES REALISEES SUR CESSIONS D'ACTIFS**

**77- RÉGULARISATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE EN COURS**

**78- REPRISES SUR DÉPRÉCIATIONS ET PROVISIONS**

-----  
**70- Produits liés à l'activité immobilière**

701- Produits immobiliers

7011- Loyers

7012- Charges facturées

7013- Autres produits liés à l'activité immobilière

702- Produits sur parts et actions d'entités immobilières (y compris les OPCI)

703- Autres produits immobiliers

**71- Produits sur opérations financières**

711- Produits sur actifs et instruments financiers non immobiliers

7111- Produits sur actions et valeurs assimilées

7112- Produits sur obligations et valeurs assimilées

7113- Produits sur certificats de Sukuk

7114- Produits sur titres de créances

7115- Produits sur organismes de placement collectif (autres que les OPCI)

7116- Produits sur opérations temporaires sur titres

7117- Produits sur contrats financiers

712- Autres produits financiers sur actifs non immobiliers

7121- Produits sur comptes courants associés

7122- Produits sur dépôts

7123- Produits sur comptes financiers

**72- Produits sur acquisitions et cessions temporaires de titres**

**74- Autres produits**

**75- Plus-values réalisées sur cessions d'actifs**

**751 - Plus-values réalisées sur actifs immobiliers**

7511 - Plus-values réalisées sur actifs immobiliers

7512 - Frais de cession d'actifs immobiliers

**752 - Plus-values réalisées sur actifs non immobiliers**

7521 - Plus-values réalisées sur actifs non immobiliers

7522 - Frais de cession d'actifs non immobiliers

**77- Régularisation du résultat de l'exercice en cours**

772- Régularisation du résultat net de l'exercice

776- Régularisation du résultat sur cession d'actifs

**78- Autres reprises sur dépréciations et provisions**

782- Autres reprises de dépréciations des autres créances (autres que les créances immobilières et financières)

**CLASSE 8**  
**COMPTES DE REGULARISATION ET DE RESULTAT**

**81- RESULTAT SUR OPERATIONS IMMOBILIERES**

**82- RESULTAT SUR OPERATIONS FINANCIERES**

**83- AUTRES RESULTATS**

**85- RESULTAT SUR CESSIONS D'ACTIFS**

**87- RESULTAT NET DE L'EXERCICE**

**88- RESULTATS IMPUTES**

**89- RESULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER (en instance d'affectation)**

---

**81- Résultat sur opérations immobilières**

811- Résultat sur opérations immobilières

**82- Résultat sur opérations financières**

821- Résultat sur opérations financières

**83- Autres Résultats**

831- Résultats sur autres opérations

**85- Résultat sur cessions d'actifs**

851- Résultat sur cessions d'actifs

**87- Résultat net de l'exercice**

871- Résultat net de l'exercice

**88- Résultats imputés**

881- Régularisation des résultats de l'exercice en cours

882- Régularisation des résultats sur cessions d'actifs de l'exercice en cours

**89 - Résultat de l'exercice à affecter (en instance d'affectation)**

891- Résultat de l'exercice à affecter

**CLASSE 0**  
**COMPTES SPECIAUX**

- 01- BILAN D'OUVERTURE**
- 02- BILAN DE CLOTURE**
- 08- ENGAGEMENTS DIVERS**

---

**01- Bilan d'ouverture**

010- Bilan d'ouverture

**02- Bilan de clôture**

020- Bilan de clôture

**08- Engagements divers**

081- Engagement de crédit-bail

088- Autres engagements

## **Chapitre 5 :**

### **Modalités de fonctionnement des comptes spécifiques**

## **SECTION 1 : COMPTES DE BILAN**

### **CLASSE 1 : COMPTES DE CAPITAUX**

#### **Rubrique 11 : Capital :**

En raison des définitions spécifiques des sommes distribuables et du résultat net donnés par le Dahir portant loi n° 1-93-213 du 4 Rabia II 1414 (21 septembre 1993), le capital d'un OPCI regroupe le capital (en début d'exercice) augmenté ou diminué des émissions et rachats d'actions ou de parts ainsi que les commissions y afférentes. Il comprend aussi les plus ou moins-values latentes et réalisées sur les opérations financières, les différences de change, ainsi que les frais d'acquisition des actifs et de négociation surtitres lorsque l'OPCI comptabilise utilise la méthode de comptabilisation en frais exclus (qui doivent rester dans un compte débiteur dédié jusqu'à la cession des actifs concernés).

De ce fait, le montant du capital d'un OPCI (avant affectation du résultat) est égal, à tout moment, à la valeur de l'actif net de la société, déduction faite des sommes distribuables.

#### **Poste 111 : Capital en début d'exercice :**

Ce poste est débité ou crédité, à l'ouverture de l'exercice, du solde des postes suivants à l'exception du poste 116 qui continue de figurer dans un compte débiteur dédié jusqu'à la cession des actifs liés :

- Poste 112 : Emissions et rachats ;
- Poste 113 : Commissions de souscription et de rachat ;
- Poste 114 : Différences de change ;
- Poste 115 : Variation des différences d'estimation ;
- Poste 116 : Frais liés à l'acquisition des actifs (mode frais exclus) ;
- Poste 117 : Frais de constitution, de fusion, d'apport.

#### **Poste 112 : Emissions et rachats :**

Le compte 1121 « Emissions » est crédité pour les souscriptions et le compte 1122 « Rachats » est débité pour les rachats. Ces comptes enregistrent le montant de la valeur liquidative des parts souscrites ou rachetées, déduction faite des sommes portées aux divers comptes de régularisation.

La valeur liquidative est ventilée en part capital et en part « régularisations » (acquise lors de l'exercice précédent et générée lors de l'exercice en cours), des parts souscrites ou rachetées afin de garantir le respect de l'égalité des porteurs dans la perception du dividende et plus précisément devant le résultat distribuable de l'exercice en cours et le revenu non encore distribué du dernier exercice clos.

Les comptes émissions et rachats sont soldés au début de chaque exercice par le compte 111 « capital en début d'exercice ».

#### **Poste 113 : Commissions de souscription et de rachat :**

Les commissions acquises à l'OPCI correspondent à un montant payé par le souscripteur (calculé sur la base d'un pourcentage du nominal souscrit) afin de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition d'actifs immobiliers et de garantir l'égalité entre les porteurs.

Ce compte est crédité du montant total des commissions de souscription et/ou de rachat, telles qu'elles sont prévues par le règlement de gestion de l'OPCI.

Ces comptes sont soldés au début de chaque exercice par le compte 111 « capital en début d'exercice ».

**Poste 114 : Différences de change :**

Les différences de change résultant de la conversion des actifs et des passifs libellés dans une devise autre que la devise de référence de la comptabilité, sont enregistrées dans un compte de capital (« Différences de change ») au cours du jour de l'établissement de la valeur liquidative.

De même, ce compte est débité ou crédité des pertes ou gains constatés lors de la cession de devises en compte 5142 « Comptes en devises » provenant de la vente de titres à l'étranger lorsque l'OPCI procède à de telles opérations.

Ces comptes sont soldés au début de chaque exercice par le compte 111 « capital en début d'exercice ».

**Poste 115 : Variation des différences d'estimation :**

Les variations des différences d'estimation correspondent à la variation des plus ou moins-values latentes sur les actifs de l'OPCI soldés du compte « Différences d'estimation » en début de chaque exercice comptable.

Dans le cas des immeubles maintenus au coût de revient, la moins-value latente consécutive à une perte de valeur est inscrite directement en différence d'estimation dans un compte de capital.

Dans le cas des immeubles en cours, le montant de la moins-value latente, qui excède le coût de revient de l'immeuble en construction inscrit au bilan, fait l'objet d'une provision.

**Poste 116 : Frais liés à l'acquisition des actifs (mode frais exclus) :**

Ce poste enregistre les frais d'acquisition des actifs et de négociations de titres. Il est utilisé par les OPCIs qui comptabilisent les actifs et titres selon la méthode des « frais exclus ».

Contrairement aux autres postes, ces comptes ne sont pas soldés au début de chaque exercice. Ces comptes doivent faire l'objet d'un suivi pour être apurés au moment de la cession de l'actif immobilier concerné.

**Poste 117 : Frais de constitution, de fusion, d'apport :**

Ces charges sont comptabilisées parmi les comptes de capital en position débitrice. Ces comptes sont soldés au début de chaque exercice par le compte 111 « capital en début d'exercice ».

▪ **Rubrique 12 : Report à nouveau :**

Le report à nouveau est le résultat global de l'exercice ou la partie du résultat global de l'exercice dont l'affectation a été reportée par les organes compétents, qui ont statué sur les comptes de

l'exercice ou des exercices précédents. Il est constitué par la somme des bénéfices nets et des pertes nettes des exercices antérieurs non encore affectés.

On distingue le report à nouveau des résultats nets des exercices antérieurs (comptes 1261) et le report à nouveau des plus-values nettes (comptes 1262). Ils peuvent être à solde débiteur ou créditeur.

▪ **Rubrique 13 : Différences d'estimation :**

Les différences d'estimation correspondent aux plus ou moins-values latentes sur les actifs et passifs immobiliers et non immobiliers constatées durant l'exercice par rapport à la dernière évaluation des actifs et passifs concernés.

Elles découlent de l'application de la règle d'évaluation des actifs à la valeur actuelle. Elles sont calculées par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle. Elles sont inscrites en contrepartie des comptes « Différences d'estimation » des actifs concernés.

Ces comptes sont soldés au début de chaque exercice par le compte 111 « capital en début d'exercice » dans le compte « Variation des différences d'estimation ».

▪ **Rubrique 14 : Régularisations :**

Les comptes de régularisation sont destinés à assurer le maintien des sommes distribuables unitaires en cas de souscriptions ou de rachats. Ces souscriptions ou rachats entraînent la variation du capital. Or, tous les porteurs d'une même catégorie de parts ou d'actions doivent avoir des droits identiques quelle que soit la date de leurs souscriptions ou de leurs rachats.

Afin d'assurer la neutralité des souscriptions et des rachats sur la somme unitaire des sommes distribuables, un mécanisme de comptes de régularisation des résultats et des plus ou moins-values nettes distribuables, similaire à celui des OPCVM, est mis en place dans les OPCI. Ces comptes sont mouvementés, lors de chaque souscription ou rachat, de la quote-part des résultats et des reports à nouveau inclus dans la valeur liquidative.

Ainsi, à la souscription, le prix payé par le porteur comprend :

- d'une part la quote-part du résultat de l'exercice en cours qui doit être inscrite au compte 161 « Résultat global de l'exercice » en contrepartie d'un compte 881 « Régularisation du résultat de l'exercice en cours », pour le montant représentatif du résultat, acquis lors de l'exercice en cours de la valeur liquidative des parts souscrites ou rachetées ; et
- d'autre part, le cas échéant, la quote-part du résultat de l'exercice clos (en instance de distribution) et du report à nouveau de l'exercice antérieur.

**Poste 141 : Régularisation des reports à nouveau :**

Est enregistré dans ces comptes la quote-part des reports à nouveau non encore distribué, inclus dans la valeur liquidative des parts souscrites ou rachetées.

Cette quote-part doit être éclatée entre la régularisation du report à nouveau des résultats des exercices antérieurs et la régularisation des plus-values nettes.

**Poste 143 : Régularisation du résultat global de l'exercice clos (en instance de distribution) :**

Sont enregistrés dans ces comptes la quote-part du résultat acquis lors de l'exercice précédent et non encore distribué, incluse dans la valeur liquidative des parts souscrites ou rachetées.

▪ **Rubrique 15 : Résultat global en instance d'affectation :**

Ces comptes enregistrent les soldes des comptes de résultats à affecter de l'exercice dès l'ouverture de l'exercice suivant. Ils sont soldés lors de l'affectation des résultats.

Les sous comptes qui peuvent être ouverts devraient rester symétriques à ceux de la rubrique 16 « Résultat global de l'exercice » et comprendre :

- **151** : Résultat net de l'exercice en instance d'affectation
  - 1511 : Résultat net en I.A (solde créditeur)
  - 1519 : Résultat en I.A (solde débiteur)
- **152** : Résultat sur cessions d'actifs en instance d'affectation
  - 1521 : Résultat sur cessions d'actifs en I.A (solde créditeur)
  - 1529 : Résultat sur cessions d'actifs en I.A (solde débiteur)

▪ **Rubrique 16 : Résultat global de l'exercice :**

**Le poste 161 : Résultat net de l'exercice :**

Tel que défini dans l'article 74 de la loi n° 70-14 relative aux OPCI, le résultat net de l'exercice d'un OPCI ou d'un compartiment correspond à la somme des éléments suivants :

- Résultat sur opérations immobilières ;
- Résultat sur opérations financières ;
- Frais de gestion et de fonctionnement ;
- Autres produits ;
- Autres charges.

**Le poste 162 : Résultat sur cessions d'actifs :**

Il constitue la différence entre les plus-values et les moins-values sur cession d'actifs.

▪ **Rubrique 17 : Dettes de financement :**

Sont regroupées dans la rubrique « Dettes de financement » :

- Les dettes ayant, à l'origine, un délai d'exigibilité supérieur à un an et non liées au cycle d'exploitation de l'entreprise ;
- Les emprunts obligataires ;
- Les autres dettes de financement.

Les intérêts générés par les dettes de financement sont à inscrire au débit du compte 6311 « Intérêts des emprunts et dettes ».

Les comptes de dettes de financement peuvent être subdivisés en autant de sous-comptes qu'il est

nécessaire pour l'enregistrement des opérations.

**Poste 172 : Emprunts immobiliers :**

Ce poste enregistre les emprunts cités dans l'article 69-a) de la loi n° 70-14 relative aux OPCI.

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

▪ **Rubrique 18 : Provisions pour risques et charges :**

Une provision est comptabilisée pour les risques et charges nettement précisés quant à leur objet et dont l'échéance ou le montant ne peuvent être fixés de façon précise.

## **CLASSE 2 : COMPTES DE L'ACTIF IMMOBILISE**

### **a) Mode de comptabilisation et évaluation des actifs :**

Les actifs sont enregistrés à la date d'entrée ou de sortie Coût initial d'acquisition

Le coût d'acquisition des actifs immobiliers et des autres actifs est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition à la date d'entrée dans le patrimoine.

### **b) Frais d'acquisition :**

Pour les frais d'acquisition, les deux modes d'enregistrement suivants sont possibles :

- **frais inclus** : les frais sont inclus dans le coût d'acquisition de l'actif inscrit au bilan ;
- **frais exclus** : les frais sont enregistrés directement dans un compte de capital, indépendamment du coût d'acquisition de l'actif.

Lorsque l'OPCI a opté pour le mode d'enregistrement frais exclus, ces frais doivent être annulés dans le compte de capital en contrepartie du résultat de cession, lors de la cession de l'actif.

Le mode d'enregistrement choisi est applicable à l'ensemble des actifs d'une même catégorie.

### **c) Coûts et dépenses ultérieurs :**

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément doivent être comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé doit être sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'une immobilisation.

### **d) Frais de cession :**

Lors des cessions d'actifs, à l'instar des coûts d'acquisition, les coûts directement attribuables à la cession sont portés en diminution du prix de cession.

### **e) Valeur comptable des immeubles, terrains et droits réels cédés :**

En cas de cession partielle d'un immeuble d'un terrain ou d'un droit réel, la valeur comptable de la fraction vendue est déterminée selon le coût de revient moyen pondéré.

**f) Valeur actuelle des actifs :**

Les immeubles, terrains, droits réels, parts et actions d'entités non négociées sur un marché réglementé, dont l'actif est principalement constitué d'immeubles construits ou acquis et détenus directement ou indirectement, sont valorisés à la valeur actuelle.

Celle-ci est déterminée, hors droits de mutation, par la valeur de marché ou, à défaut d'existence de marché :

- par tous moyens externes ;
- ou par recours à des modèles financiers.

De même, les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle déterminée par la valeur de marché en leur état au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, cette valeur est déterminée en prenant en compte les risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Conformément aux dispositions de la loi n° 70-14 relative aux OPCI, les immeubles et droits réels détenus directement ou indirectement par un OPCI sont évalués périodiquement et au moins une fois par semestre, par deux évaluateurs immobiliers d'actifs d'OPCI indépendants l'un par rapport à l'autre, qui mènent séparément leurs travaux d'évaluation.

▪ **Rubrique 22 : Immeubles en cours de réalisation (article 3-1°) :**

Ils sont constitués par des constructions non achevées à la clôture de l'exercice ou pour lesquelles des acomptes et avances ont été versés.

**Poste 221 : Terrains affectés à un projet locatif (article 27-3°) :**

Il s'agit de terrains non bâtis destinés à la construction d'immeuble locatif. Ces terrains sont transférés au poste 222 « immeuble en cours de construction » dès le lancement des travaux.

**Poste 222 : Immeubles en cours de réalisation :**

Il s'agit de terrains et de constructions qui y sont édifiés dans le cadre de projet locatif avant obtention du certificat de conformité ou du permis d'habiter.

- Compte 2221 : Terrains pour projets en cours de réalisation
- Compte 2222 : Constructions en cours

**Poste 228 : Avances et acomptes versés sur commandes :**

▪ **Rubrique 23 : Immeubles locatifs (Article 3-1°) :**

**Poste 231 : Terrains :**

Ces terrains concernent les immeubles locatifs dont les travaux ont été dûment réceptionnés (certificat de conformité ou permis d'habiter).

**Poste 232 : Constructions :**

Ces constructions concernent les immeubles locatifs dont les travaux ont été dûment réceptionnés

(certificat de conformité ou permis d'habiter).

- **Compte 2321 « Bâtiments »**

Ce compte est débité de la valeur des bâtiments dont l'entreprise est propriétaire. Les bâtiments s'entendent des fondations et leurs appuis, des murs, planchers, toitures ainsi que les aménagements faisant corps avec eux, à l'exclusion de ceux qui peuvent en être facilement détachés ou encore de ceux qui, en raison de leur nature et de leur importance, justifient une inscription distincte.

L'existence de ce compte doit nécessairement correspondre à l'existence d'un compte de terrains bâtis.

Le compte ci-dessus peut être subdivisé en autant de sous comptes qu'il y a de bâtiments.

**Poste 233 : Constructions sur terrains d'autrui :**

Il enregistre la valeur des constructions qui sont propriété de l'OPCI mais édifiées sur des terrains ne lui appartenant pas. L'existence de ce compte n'aura pas de correspondant dans les comptes « Terrains ».

▪ **Rubrique 24 : Droits réels sur une dépendance publique (Article 3-2°) :**

Il s'agit de droit réel conféré par un titre ou par un bail à raison de l'occupation d'une dépendance du domaine public de l'Etat, d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public sur les ouvrages, constructions et installations à caractère immobilier réalisés sur ladite dépendance.

Cette rubrique peut être décomposée en postes comme suit :

**Poste 241 : Droits réels sur immeubles réalisés sur le domaine public de l'Etat.**

**Poste 242 : Droits réels sur immeubles réalisés sur le domaine public d'une collectivité territoriale.**

**Poste 243 : Droits réels sur immeubles réalisés sur le domaine public d'un établissement public.**

▪ **Rubrique 25 : Instruments financiers de participations dans des sociétés à prépondérance immobilière (articles 3- 4 et 5) :**

Il s'agit des titres de capital, certificats de sukuk, droits, créances ou titres de créances permettant la participation directe ou indirecte au capital social dans des sociétés à prépondérance immobilière, à l'exclusion des sociétés de personnes et des sociétés civiles, ainsi que les titres d'autres OPCIs.

Pour être considérés comme actifs immobiliers, ces titres devraient répondre à la définition de « Titres de participation » telle que stipulée par le Code Général de Normalisation comptable.

Cette rubrique peut être décomposée, par catégorie de titres, comme suit :

**Poste 251 : Actions et valeurs assimilées**

**Poste 252 : Certificats de sukuk**

**Poste 253 : Titres ou droits de créances**

### **Poste 254 : Titres d'OPCI**

- **Rubrique 27 : Autres actifs immobiliers :**
- **Rubrique 26 : Contrats de crédit-bail :**

Il inclut les droits découlant des contrats de crédits bail dont bénéficie l'OPCI valorisés selon les règles particulières définies précédemment.

### **Poste 271 : Dépôts et cautionnements versés :**

Il s'agit des sommes versées à des tiers à titre de garantie ou de cautionnement et indisponibles jusqu'à la réalisation d'une condition suspensive.

L'entreprise qui reçoit ces dépôts et cautionnements doit les comptabiliser, quant à elle, au crédit du poste 164 « Dépôts et cautionnements reçus ».

### **Poste 272 : Autres créances immobilisées :**

Ce poste peut être débité des créances, à plus d'un an, sur les ventes d'immobilisations, par exemple.

Rappelons que les créances d'exploitation doivent figurer en créances circulantes (rubrique 34), quel que soit leur délai de recouvrement, même à plus d'un an.

- **Rubrique 28 : Différences d'estimation :**

Le compte de différence d'estimation permet d'enregistrer la différence entre la valeur comptable et la juste valeur d'un actif ou d'un passif. Il correspond aux plus-ou-moins-values latentes par comparaison entre le coût d'acquisition et la valeur actuelle.

Ils peuvent être scindés selon les postes suivants :

**Poste 281 : sur terrains affectés à un projet locatif**

**Poste 282 : sur immobilisations en cours**

**Poste 283 : sur immeubles locatifs**

**Poste 284 : sur droits réels sur une dépendance publique**

**Poste 285 : sur titres de participation dans sociétés à prépondérance immobilière**

**Poste 286 : sur titres d'OPCI**

**Poste 287 : sur autres actifs immobiliers**

### **CLASSE 3 : COMPTES DE L'ACTIF CIRCULANT**

Les modalités de fonctionnement des comptes de l'actif circulant doivent être recherchées au niveau :

- soit au niveau du Code Général de la Normalisation Comptable (CGNC) pour les comptes généraux ;
- soit au niveau du plan comptable des OPCVM pour les comptes spécifiques de l'actif circulant qui enregistrent les opérations spécifiques aux instruments et autres opérations financières.

En vue de refléter les comptes de créances liées aux opérations immobilières, le plan comptable des OPCVI a prévu les comptes spécifiques suivants :

▪ **Rubrique 34 : Créances et comptes rattachés :**

**Poste 340 : Créances sur opérations :**

Ces comptes obéissent aux mêmes règles de fonctionnement que celles édictées par le plan comptable des OPCVM.

**Poste 341 : Créances locatives et comptes rattachés :**

Les créances obéissent aux mêmes règles de fonctionnement que celles édictées par le CGNC. Elles sont comptabilisées pour leur valeur nominale.

▪ **Rubrique 39 : Provision pour dépréciation des créances :**

**Poste 391 : Dépréciation des créances locataires :**

Les créances locatives sont dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Les dépréciations sur créances locatives sont comptabilisées en charges de l'exercice dans le poste «autres charges immobilières» compris dans les charges de l'activité immobilière. Les dépréciations sont reprises en résultat dans le poste « autres produits immobiliers» compris dans les produits de l'activité immobilière.

**Poste 396 : Dépréciation des autres créances :**

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Les autres créances doivent faire l'objet de dépréciation à l'instar des créances locataires. Les dotations sont logées, par origine d'activité, de chaque créance comme suit :

- Ainsi, elles sont logées en « autres charges » compris dans l'activité financière lorsqu'il s'agit de créances liés aux opérations financières ;
- Et classées parmi les cessions d'actifs lorsqu'il s'agit de créance liée à une cession d'actif ;
- Et en « autres charges » (charges exceptionnels) lorsqu'il s'agit d'une créance non rattachable à une activité proprement dite (créance sur un débiteur ou sur l'Etat telle que la TVA).

## **CLASSE 4 : COMPTES DU PASSIF CIRCULANT**

Les modalités de fonctionnement des comptes du passif circulant doivent être recherchées au niveau :

- soit au niveau du Code Général de Normalisation Comptable pour les comptes généraux ;
- soit au niveau du plan comptable des OPCVM pour les comptes spécifiques de l'actif circulant qui enregistrent les opérations spécifiques aux instruments et autres opérations financières.

En vue de refléter les comptes de créances liées aux opérations immobilières, le plan comptable des OPCI a prévu les comptes spécifiques suivants :

### ▪ **Rubrique 43 : Locataires créditeurs :**

#### **Poste 431 : Dépôts de garantie reçus des locataires :**

Ils enregistrent les montants que les propriétaires peuvent exiger des locataires en vue de couvrir d'éventuels manquements de ces derniers (loyers ou charges impayés, réalisation des réparations locatives...).

#### **Poste 432 : Autres locataires créditeurs :**

Ils enregistrent d'autres dettes que l'OPCI peut avoir vis-à-vis des locataires.

#### - **Compte 4413 : Commissions non acquises à payer :**

Les commissions non acquises à l'OPCI correspondent à la rémunération de la société de gestion dans le cadre de la commercialisation de l'OPCI. Ces commissions sont payées à l'OPCI puis reversées à la société de gestion. Elles n'ont aucun impact sur les comptes de l'OPCI.

Pour une meilleure traçabilité, ces commissions sont d'abord inscrites dans le compte « 11312 – Commissions de souscription non acquises » et reclassées ensuite dans le compte « 4413- Commissions non acquises à payer ».

#### - **Compte 4482 : Autres dettes sur commissions de souscription acquises en attente :**

Afin de couvrir les frais et taxes relatifs à l'acquisition d'actifs immobiliers et de garantir l'égalité entre les porteurs, les souscripteurs doivent s'acquitter de commissions dites « acquises à l'OPCI ». Ces dernières correspondent généralement à un montant payé par le souscripteur et calculé sur la base d'un pourcentage du nominal souscrit.

Pour une meilleure traçabilité, ces commissions sont d'abord inscrites dans le compte « 11311 – Commissions de souscription acquises » et reclassées ensuite dans le compte « 4482 - Autres dettes sur commissions de souscription acquises en attente ».

**CLASSE 5 : COMPTES DE TRESORERIE**

▪ **Rubrique 51 : Trésorerie actif :**

**Poste 511 : Chèques et valeurs à encaisser**

**Poste 514 : Banques, autres organismes et établissements financiers (soldes débiteurs)**

Le poste 514 ne regroupe que les comptes de trésorerie dont le solde est débiteur. En fin d'exercice, les comptes dont le solde est créditeur sont virés dans les comptes correspondants du poste 554.

Les comptes composant le poste 514 sont débités du montant des entrées et crédités des sorties de fonds.

- **Compte 5141 : Comptes en dirhams**
- **Compte 5142 : Banques Comptes en devises**

**Poste 515 : Sociétés de bourse et autres intermédiaires :**

Ce poste enregistre les mouvements de numéraire. Les « autres intermédiaires » concernent notamment les brokers qui assurent le rôle d'intermédiaires et qui sont rémunérées par une commission de service.

**Poste 518 : Autres comptes financiers – Actif :**

Ce poste enregistre les autres mouvements de numéraire.

▪ **Rubrique 55 : Trésorerie passif :**

**Poste 551 : Emprunts de trésorerie**

Le poste 551 comprend les crédits de trésorerie éventuellement contractés pour des usages autres que ceux réalisés pour l'acquisition d'actifs à caractère immobilier. Il inclut également les intérêts courus au titre des emprunts contractés par l'OPCI.

**Poste 554 : Banques, autres organismes et établissements financiers (Soldes créditeurs) :**

Le poste 554 regroupe les comptes de trésorerie dont le solde est créditeur.

**Poste 555 : Sociétés de bourse et autres intermédiaires :**

Ce poste enregistre les mouvements de numéraire à solde créditeur.

**Poste 558 : Autres comptes financiers – Passif :**

Ces trois postes fonctionnent d'une manière identique à ceux portant le même libellé dans la trésorerie-actif.

▪ **Rubrique 57 : Différences d'estimation sur comptes financiers (change et dépréciation)**

▪ **Rubrique 59 : Provisions pour dépréciation des comptes de trésorerie actif**

**Poste 590 : Provision pour dépréciation des comptes financiers :**

Ce poste peut être utilisé pour enregistrer conformément aux règles du CGNC, les dépréciations exceptionnelles des comptes financiers actifs.

Les amoindrissements de valeur des éléments de la trésorerie – actif résultant de causes dont les effets ne sont pas jugés irréversibles sont constatés par des provisions pour dépréciation.

Lors de la constitution ou de l'augmentation d'une provision pour dépréciation, le compte 5900 est crédité par le débit d'un sous compte relative à cette dotation dans le poste 612 « Autres charges financières ».

Lors de l'annulation ou de la diminution de cette provision, le compte 5900 est débité par le crédit d'un sous compte relatif à cette reprise dans le poste 712 « Autres produits financiers ».

## **SECTION 2 : COMPTES DE PRODUITS ET CHARGES**

### **CLASSE 6 : COMPTES DE CHARGES**

#### **▪ Rubrique 60 : Charges sur opérations immobilières :**

Cette rubrique enregistre les charges rattachées à l'activité immobilière de l'OPCI. Ces charges sont scindées en quatre postes comme suit :

- Poste 601 : Charges immobilières ;
- Poste 602 : Charges sur parts et actions d'entités immobilières ;
- Poste 603 : Autres charges sur actifs immobiliers ;
- Poste 604 : Charges d'emprunt sur actifs immobiliers.

#### **Poste 601 : Charges immobilières :**

Les charges immobilières sur les actifs immobiliers détenus en direct (entretien, renouvellement et remplacement).

En revanche, il ne comprend pas les frais de gestion et de fonctionnement supportés par l'OPCI pour la gestion de ces actifs. Ces dernières sont classées parmi les frais de gestion et de fonctionnement.

- **Compte 6011 : Charges ayant leur contrepartie en produits**
- **Compte 6012 : Charges d'entretien courant du patrimoine locatif**
- **Compte 6013 : Charges de gros entretien :**

Les dépenses significatives de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

- **Compte 6014 : Charges de renouvellement et de remplacement :**

Les dépenses significatives de remplacement ou de renouvellement faisant l'objet de programmes pluriannuels, sont enregistrées en charges lorsqu'elles sont encourues.

- **Compte 6015 : Autres charges immobilières**
- **Compte 6016 : Rémunérations prestataires extérieurs (dont experts immobiliers)**
- **Compte 6019 : Impôts et taxes et versements assimilés.**

#### **Poste 602 : Charges sur parts et actions d'entités immobilières :**

#### **Poste 603 : Autres charges sur actifs immobiliers :**

Elles comprennent notamment les dotations aux provisions pour dépréciation des créances locatives ainsi que des autres créances.

#### **Poste 604 : Charges d'emprunt sur actifs immobiliers :**

▪ **Rubrique 61 : Charges sur autres opérations financières :**

Cette rubrique est ouverte pour la prise en compte des opérations autres que les charges d'emprunts et les intérêts bancaires concernant les actifs immobiliers. Elle comprend les postes suivants :

- Poste 611 : Charges sur actifs financiers non immobiliers ;
- Postes 612 : Autres charges financières non immobilières.

▪ **Rubrique 63 : Frais de gestion et de fonctionnement :**

Les frais de gestion comprennent l'ensemble des dépenses engagées pour le fonctionnement de l'OPCI soit directement ou indirectement, y compris :

- les commissions de gestion ;
- les frais d'audits et d'études engagés directement par l'OPCI sur des projets n'ayant pas abouti ;
- les commissions de surperformance (dont le montant est souvent lié aux résultats réalisés). Cette commission, prévue par le règlement de gestion, est destinée à rémunérer la société de gestion dès lors que l'OPCI a dépassé ses objectifs ;
- les frais de liquidation à l'occasion de sa dissolution.

**Poste 632 : Autres charges externes :**

Sont inscrites dans ce poste les comptes prévues par le poste 612 (telles que fournitures d'entretien, électricité, eau...), le poste 613 et le poste 614 du Plan Comptable Général des Entreprises (PCGE) et qui peuvent être détaillées dans le poste 622 prévu pour les OPCIs.

**Poste 635 : Autres charges de gestion courante :**

Sont inscrites dans ce poste les charges qui ne peuvent pas être classées dans les postes ci-dessus.

**Poste 637 : Dotation aux frais budgétés :**

Ce compte enregistre au débit, les frais de gestion, budgétés périodiquement et crédités au compte 488 « Autres comptes créditeurs de répartition périodique des frais » à titre de contrepartie.

L'étalement des charges budgétées permet le respect de l'égalité des porteurs de parts ou actionnaires.

488- Autres comptes créditeurs de répartition périodique des frais

L'OPCI extourne le compte 624 « Dotations aux frais de gestion budgétés » et le compte de contrepartie 488 « Autres comptes créditeurs de répartition périodique des frais » au fur et à mesure de la réception des factures ou du règlement des charges.

Ces derniers sont enregistrés au débit des comptes de charges concernés par le crédit des comptes de passif ou des comptes financiers.

La dotation aux frais de gestion budgétés subsiste à hauteur des frais de gestion restant à payer. Ces frais de gestion budgétés sont calculés le plus souvent en fonction du pourcentage de l'actif net.

Les comptes des OPCI peuvent enregistrer :

- soit des frais de gestion budgétés ;
- soit des frais de gestion réels (postes 621 et 623) ;
- soit des frais de gestion réels et budgétés.

**Poste 627 : Rétrocessions de frais de gestion :**

▪ **Rubrique 64 : Autres charges**

Les autres charges qui ne peuvent être classées dans les postes et rubriques précédemment exposées doivent être intégrées, dans les états de synthèse, dans la rubrique « Autres charges » y compris les charges exceptionnelles et les autres dotations aux provisions.

▪ **Rubrique 65 : Moins-value sur cessions d'actifs**

**Poste 651 : Moins-values réalisées sur actifs immobiliers :**

- Compte 6511 : Moins-values réalisées sur actifs immobiliers
- Compte 6512 : Frais de cession d'actifs immobiliers

Les moins-values sont constatées après enregistrement du prix de cession au crédit et de la sortie de l'actif au débit. Les frais de cession sont soldés, lors de la présentation des états de synthèse, dans le compte 6511 pour faire apparaître la moins-value nette réalisée.

Cette méthode est également appliquée pour ce qui touche aux actifs financiers non immobiliers.

**Poste 652 : Moins-values réalisées sur actifs non immobiliers :**

- Compte 6521 : Moins-values réalisées sur actifs non immobiliers
- Compte 6522 : Frais de cession d'actifs non immobiliers

▪ **Rubrique 69 : Impôt sur les résultats**

**Poste 690 : Impôt sur les résultats**

Ce poste est ouvert pour enregistrer les impôts sur les résultats que l'OPCI peut éventuellement supporter sur les opérations autres que celles rentrant dans le cadre de son objet.

**Cas particulier des charges sur exercices antérieurs :**

A l'instar des règles adoptées par le CGNC, l'OPCI peut créer des comptes relatifs à des exercices antérieurs ouverts dans les différents postes de charges et qui sont destinés à enregistrer les charges que l'OPCI n'a pas pu passer dans les comptes de l'exercice en cours pour des raisons à justifier dans l'ETIC lorsque ces montants sont significatifs.

## **CLASSE 7 : COMPTES DE PRODUITS**

### ▪ **Rubrique 70 : Produits de l'activité immobilière**

#### **Poste 701 : Produits immobiliers :**

##### - **Compte 7011 « Loyers » :**

Les loyers qui constituent la grande partie des produits immobiliers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail.

- Compte 7012 « Charges refacturées »
- Compte 7013 « Autres produits liés à l'activité immobilière »

#### **Poste 702 : Produits sur parts et actions d'entités immobilières :**

Les entités immobilières sont celles définies par l'article 3 – 4) comme des sociétés à prépondérance immobilière à l'exclusion de sociétés de personnes et des sociétés civiles.

Des comptes peuvent être ouverts soit pas type de titres, de droits ou de créance soit pas nature de produits (dividendes, intérêts...).

#### **Poste 703 : Autres produits immobiliers :**

Elles comprennent notamment les reprises des provisions pour dépréciation des créances locatives ainsi que des autres créances.

### ▪ **Rubrique 71 : Produits sur opérations financières**

Les produits de l'OPCI concernant les opérations financières sont traitées conformément aux dispositions du plan comptable des OPCVM.

Elles sont classées en deux grands postes comme suit :

#### **Poste 711 : Produits sur actifs et instruments financiers non immobiliers**

- Compte 7111 – Produits sur actions et valeurs assimilées
- Compte 7112 - Produits sur obligations et valeurs assimilées
- Compte 7113 – Produits sur certificats de Sukuk
- Compte 7114 – Produits sur titres de créances
- Compte 7115 – Produits sur OPC (autres que les OPCI)
- Compte 7116 – Produits sur opérations temporaires sur titres
- Compte 7117 – Produits sur contrats financiers

#### **Poste 712 : Autres produits financiers sur actifs non immobiliers**

- **Compte 7121 – Produits sur comptes courants associés**
- **Compte 7122 – Produits sur dépôts**
- **Compte 7123 – Produits sur comptes financiers**

▪ **Rubrique 74 : Autres produits**

Les autres produits qui ne peuvent être classés dans les postes et rubriques précédemment exposées doivent être intégrés, dans les états de synthèse, dans la rubrique « Autres produits » y compris les produits exceptionnels et les autres reprises aux provisions.

▪ **Rubrique 75 : Plus-values de cession d'actifs**

Les plus-values sont constatées directement dans les postes 7511 en contrepartie de la sortie de l'élément d'actif concerné. Les frais de cession sur l'actif concerné sont constatés dans un compte de produit débiteur (7512 – Frais de cession d'actifs).

Lors de la présentation des états de synthèse, les frais de cession sont imputés au débit du compte 7511 – Plus-values qui sont présentés nettes de frais de cession dans le compte de produits de cession d'actifs immobiliers.

Cette méthode est également appliquée pour ce qui touche aux actifs financiers non immobiliers.

Les postes et comptes qui doivent être utilisés sont les suivants :

**Poste 751 : Plus-values réalisées sur actifs immobiliers**

- Compte 7511 : Plus-values réalisées sur actifs immobiliers
- Compte 7512 : Frais de cession d'actifs immobiliers

Les plus-values sont constatées après enregistrement du prix de cession au crédit et de la sortie de l'actif au débit. Les frais de cession sont soldés, lors de la présentation des états de synthèse, dans le compte 7511 pour faire apparaître la plus-value nette réalisée.

Cette méthode est également appliquée pour ce qui touche aux actifs financiers non immobiliers.

**Poste 752 : Plus-values réalisées sur actifs non immobiliers**

- Compte 7521 : Plus-values réalisées sur actifs non immobiliers
- Compte 7522 : Frais de cession d'actifs non immobiliers

**Cas particulier des produits sur exercices antérieurs :**

A l'instar des règles adoptées par le CGNC, l'OPCI peut créer des comptes relatifs à des exercices antérieurs ouverts dans les différents postes de produits et qui sont destinés à enregistrer les produits que l'OPCI n'a pas pu passer dans les comptes de l'exercice en cours pour des raisons à justifier dans l'ETIC lorsque ces montants sont significatifs.

**Poste 772- Régularisation du résultat net de l'exercice**

A la souscription, le prix payé par le porteur comprend, d'une part la quote-part du résultat de l'exercice en cours et, d'autre part, le cas échéant, la quote-part du résultat de l'exercice clos et du report à nouveau de l'exercice antérieur.

Afin de permettre le respect à tout moment de l'égalité entre actionnaires et de l'unicité du résultat unitaire distribuable, le montant de souscription ou de rachat de chaque investisseur, hors commissions de souscription ou de rachat, est enregistré distinctement, selon le cas, dans le compte de régularisation du résultat net de l'exercice en cours pour la quote-part relative à la fraction courue du résultat de l'exercice en cours.

**Poste 776- Régularisation du résultat sur cession d'actifs**

A la souscription et en cas d'existence d'une plus-value sur cession d'actifs, le prix payé par le porteur comprend également la quote-part du résultat de l'exercice en cours correspondant à la dite plus-value sur cession d'actifs.

**CLASSE 8 : COMPTES DE REGULARISATION ET DE RESULTAT**

Les comptes de la classe 8 sont utilisés lors de la clôture comptable conformément aux règles édictées par le CGNC et les règles particulières des OPC I présentées précédemment.

**ANNEXE**

**A. IMPLICATIONS COMPTABLES D'UNE TRANSFORMATION D'UNE SOCIETE  
PREEXISTANTE EN OPCI**

La transformation d'une société préexistante en OPCI implique un changement de référentiel comptable (généralement passage du plan comptable général des entreprises édicté par le CGNC au plan comptable des OPCI).

Ce changement de référentiel constitue un changement de méthode comptable lié à un changement de réglementation s'imposant à la structure juridique.

Des informations circonstanciées narratives (description et cause du changement de méthode) et chiffrées (impacts du changement de méthode) seront donc nécessaires à ce titre dans les ETIC.

Par ailleurs, les principales conséquences comptables sont les suivantes à la date de la transformation, qui constitue la date d'ouverture de l'exercice comptable présenté :

- La réévaluation des éléments d'actifs et de passif selon les méthodes d'évaluation OPCI.
- La comptabilisation en compte de capital de l'OPCI de l'écart entre les valeurs comptables selon l'ancien référentiel comptable et les valeurs ainsi réévaluées, net d'impôt sur les sociétés :
  - ✓ La comptabilisation en compte de capital des éléments de capitaux propres préexistants suivants : capital social, réserves (légale, réglementées ou libres) ;
  - ✓ Le maintien du report à nouveau préexistant dans ce même poste.
- Les comptes présentés en comparatif doivent être des comptes pro-forma établis selon le plan comptable OPCI ; ce qui implique de disposer de la valeur des actifs et passifs également à la date d'ouverture et de clôture de l'exercice présenté en comparatif.
- Il convient également de préciser que le calcul comptable des plus-values réalisées ultérieurement par l'OPCI lors de la cession des actifs immobiliers détenus lors de la transformation devra être effectué par rapport à la valeur de ces actifs retenue dans les comptes à la date de cette transformation en OPCI. Ce calcul peut être différent du calcul de la plus-value sur le plan fiscal.